

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

*Акціонерам, Наглядовій раді та управлінському персоналу
АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ «УКРБУД»*

ЗВІТ ЩОДО АУДИТУ КОНСОЛІДОВАНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

Думка із застереженням

Ми, незалежні аудитори Товариство з обмеженою відповідальністю «АУДИТОРСЬКА КОМПАНІЯ «ДІВАЙС-ГРУП», провели аудит консолідованої фінансової звітності АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ «УКРБУД» (далі - Компанія) та його дочірніх підприємств (далі разом – Група), що складається з консолідованого балансу (звіт про фінансовий стан) станом на 31 грудня 2024 року, консолідованого звіту про фінансові результати (звіт про сукупний дохід), консолідованого звіту про власний капітал, консолідованого звіту про рух грошових коштів (за прямим методом) за рік, що закінчився зазначеною датою, та приміток до консолідованої фінансової звітності, включаючи інформацію про суттєві облікові політики.

На нашу думку, за винятком можливого впливу питань, описаних в параграфі «Основа для думки із застереженням» нашого звіту, консолідована фінансова звітність, що додається, відображає достовірно в усіх суттєвих аспектах, фінансовий стан Групи на 31 грудня 2024 року та її фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до стандартів бухгалтерського обліку МСФЗ, опублікованих Радою з міжнародних стандартів бухгалтерського обліку.

Основа для думки із застереженням

Оцінка інвестиційної нерухомості

Група обліковує інвестиційну нерухомість із застосуванням моделі собівартості відповідно до МСБО 40 «Інвестиційна нерухомість». Балансова вартість інвестиційної нерухомості станом на 31 грудня 2024 року становила 196 741 тисяч гривень (на 31 грудня 2023 року 199 723 тисяч гривень). Відповідно до вимог МСБО 40 «Інвестиційна нерухомість», при застосуванні моделі собівартості Група повинна розкривати справедливую вартість інвестиційної нерухомості у примітках до цієї консолідованої фінансової звітності. Група не розкрила таку справедливую вартість у примітках до цієї консолідованої фінансової звітності. На нашу думку, відсутність зазначеного розкриття суттєво впливає на повноту розкриття інформації, необхідної для розуміння справедливої вартості інвестиційної нерухомості.

Вартість прав постійного користування земельними ділянками

У складі нематеріальних активів Групою станом на 31 грудня 2024 року та 31 грудня 2023 року відображено вартість прав постійного користування земельними ділянками у сумі 17 105 тисяч гривень. Зазначена вартість була визнана Групою як результат оцінки справедливої вартості таких прав та одночасно відображена у складі капіталу у дооцінках. Група не надала нам достатніх та прийнятних аудиторських доказів того, що застосована оцінка справедливої вартості прав постійного користування земельними ділянками у сумі 17 105 тисяч гривень відповідає вимогам МСФЗ та не надала достатніх доказів існування активного ринку для таких прав та можливості застосування моделі переоцінки відповідно до МСБО 38 «Нематеріальні активи». Відповідно, ми не змогли отримати достатні та прийнятні аудиторські докази для оцінки прийнятності визначеної Групою справедливої вартості прав постійного користування земельними ділянками та, відповідно, не змогли визначити, суму потрібних коригувань балансової вартості таких прав, капіталу у дооцінках, нерозподіленого прибутку та відповідних показників консолідованої фінансової звітності станом на 31 грудня 2024 року та 31 грудня 2023 року.

Гудвіл

У складі необоротних активів Групи станом на 31 грудня 2024 року та на 31 грудня 2023 року відображено гудвіл у сумі 2 915 тисяч гривень. Група не надала нам достатніх та прийнятних аудиторських доказів того, що зазначена сума відповідає критеріям визнання гудвілу відповідно до вимог МСФЗ 3 «Об'єднання бізнесу», зокрема, що сума гудвілу була визначена як перевищення переданої компенсації над справедливою вартістю ідентифікованих придбаних активів та прийнятих зобов'язань. У результаті станом на 31 грудня 2024 року та на 31 грудня 2023 року балансова вартість необоротних активів, нерозподіленого прибутку та власного капіталу завищені на 2 915 тисяч гривень.

Оцінка суми очікуваного відшкодування вартості основних засобів

Станом на 31 грудня 2024 року та 31 грудня 2023 року балансова вартість основних засобів складає 3 317 тисяч гривень та 3 712 тисяч гривень відповідно. Група не оцінювала суму очікуваного відшкодування вартості основних засобів з метою тестування на предмет знецінення згідно з вимогами МСБО 36 «Зменшення корисності активів». На нашу думку, станом на ці дати, у Групи існували фактори, які вказують на це, зокрема, значне погіршення операційних результатів; зміни у використанні активів та стратегії бізнесу; суттєві негативні політичні та економічні фактори. Група мала провести оцінку суми очікуваного відшкодування таких активів, а також оцінити та визнати суму можливого збитку від зменшення корисності. Ми не змогли достовірно оцінити суму очікуваного відшкодування вартості таких активів та оцінити суму можливого збитку від зменшення корисності, оскільки не мали даних для визначення цих сум, отже, ми не змогли визначити чи є потреба в будь-яких коригуваннях цих сум.

Оцінка суми очікуваного відшкодування запасів та незавершеного виробництва

Як зазначено у Примітці 7 «Запаси» в консолідованій фінансовій звітності, станом на 31 грудня 2024 року балансова вартість запасів та незавершеного виробництва складає 6 917 тисяч гривень (на 31 грудня 2023 року: балансова вартість запасів складає 6 569 тисяч гривень). Відповідно до вимог МСБО 2 «Запаси» Група має переглядати залишки запасів, з метою виявлення таких, які мають ознаки знецінення, та/або не мають планів їх використання. Ми не отримали результати розгляду управлінським персоналом ознак знецінення залишків запасів, хоча за нашими оцінками запаси, що мають ознаки знецінення станом на станом на 31 грудня 2024 року та 31 грудня 2023 року складають 6 106 тисяч гривень, як результат вартість запасів на 31 грудня 2024 року та 31 грудня 2023 року є завищеною на цю суму.

Резерв під очікувані кредитні збитки

Як зазначено в Примітці 8 «Торгівельна та інша дебіторська заборгованість» до цієї консолідованої фінансової звітності станом на 31 грудня 2024 року та 31 грудня 2023 року Група визнала резерв під очікувані кредитні збитки щодо торгової дебіторської заборгованості в сумі 4 751 тисяч гривень та 6 909 тисяч гривень відповідно та резерв під очікувані кредитні збитки щодо іншої дебіторської заборгованості в сумі 13 166 тисяч гривень та 5 544 тисяч гривень відповідно. Для оцінки адекватності суми нарахованого резерву очікуваних кредитних збитків щодо торгівельної та іншої дебіторської заборгованості управлінський персонал Групи не надав нам усієї підтвердженої інформації про суми дебіторської заборгованості в розрізі дебіторів по строкам прострочення (непогашення). Отже, ми не змогли підтвердити повноту та точність визнаних кредитних збитків та визначити чи є потреба в будь-яких коригуваннях сум торгівельної та іншої дебіторської заборгованості у цій консолідованій фінансовій звітності станом на 31 грудня 2024 року та 31 грудня 2023 року, а також витрати від її знецінення за 2024 рік.

Знецінення авансів виданих

Як зазначено у Примітці 8 «Торгівельна та інша дебіторська заборгованість» до цієї консолідованої фінансової звітності, станом на 31 грудня 2024 року дебіторська заборгованість за розрахунками за виданими авансами включає заборгованість постачальників та покупців у сумі 1 856 тисяч гривень (на 31 грудня 2024 року: 2 353 тисяч гривень). Управлінський персонал Групи не надав нам усієї обґрунтованої та підтвердженої інформації, включаючи прогнозну інформацію, необхідної для оцінки здатності постачальників та покупців виконувати свої зобов'язання. Отже, ми не змогли визначити чи є потреба в будь-яких коригуваннях цих сум.

Відсутність отриманих відповідей від банків щодо залишків грошових коштів на банківських рахунках дочірніх підприємств та іншої інформації, доречної для стосунків із банками

Як зазначено у Примітці 9 «Грошові кошти» в консолідованій фінансовій звітності грошові кошти та їх еквіваленти станом на 31 грудня 2024 року та 31 грудня 2023 року складають 5 630 тисяч гривень та 9 459 тисяч гривень відповідно. Ми не отримали прямих зовнішніх підтверджень від банків, які обслуговують Дочірнє підприємство «Сумський навчальний центр», Дочірнє підприємство «Дніпропетровський навчально-курсний комбінат «Моноліт», Дочірнє підприємство «Київський Промбудпроект», Дочірнє підприємство «Запорізький навчально-курсний комбінат», а саме: АБ «УКРГАЗБАНК», Філія-Сумське обласне управління публічного акціонерного товариства «Державний ощадний банк України», Філія-Дніпропетровське обласне управління акціонерного товариства «Державний ощадний банк України», АТКБ «ПРИВАТБАНК», АТ «УКРЕКСІМБАНК», АТ «ПУМБ», АТ «СЕНС БАНК», АТ «РАЙФФАЙЗЕН БАНК», які мали б включати підтвердження залишків станом на 31 грудня 2024 року та 31 грудня 2023 року на банківських рахунках дочірніх підприємств в сумі 1 268 тисяч гривень та 1 397 тисяч гривень відповідно та іншу інформацію, доречну для стосунків із банками. У зв'язку з цим ми не висловлюємо думку про відсутність або повноту розкриття інформації у консолідованій фінансовій звітності Групи щодо грошових коштів, які перебувають в даних банках в заставі, наданих або отриманих гарантій, будь-яких інших обмежень використання коштів в цих банках.

Неможливість отримати достатні та прийнятні аудиторські докази щодо фінансової інформації дочірнього підприємства

Аудитори не змогли отримати достатні та прийнятні аудиторські докази щодо фінансової інформації Дочірнього підприємства «Проектний інститут «Придніпровський Промбудпроект» та Дочірнього підприємства «Проектний інститут «Тернопільський Промбудпроект», показники яких були включені до консолідованої фінансової звітності Групи, у зв'язку з втратою зв'язку із зазначеними дочірніми підприємствами на дату

проведення аудиту. Фінансові показники Дочірнього підприємства «Проектний інститут «Придніпровський Промбудпроект», які були включені до консолідованої фінансової звітності Групи за рік, що закінчився 31 грудня 2024 року, були наступними: активи станом на 31 грудня 2024 року становили 2 211 тисяч гривень, чистий дохід та чистий фінансовий результат – 0 тисяч гривень. Фінансові показники Дочірнього підприємства «Проектний інститут «Тернопільський Промбудпроект», які були включені до консолідованої фінансової звітності Групи за рік, що закінчився 31 грудня 2024 року, були наступними: активи станом на 31 грудня 2024 року становили 271 тисяч гривень, чистий дохід за 2024 рік – 216 тисяч гривень, чистий фінансовий результат – прибуток в сумі 327 тисяч гривень.

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту (МСА). Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі «Відповідальність аудитора за аудит консолідованої фінансової діяльності» нашого звіту. Ми, включаючи ключового партнера з аудиту, є незалежними по відношенню до Групи відповідно до Міжнародного кодексу етики професійних бухгалтерів (включаючи Міжнародні стандарти незалежності) (Кодекс РМСЕБ) та етичними вимогами, застосовними в Україні до нашого аудиту консолідованої 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, пов'язана з подальшою безперервною діяльністю

Звертаємо увагу на Примітку 1 «Інформація про Групу» до цієї консолідованої фінансової звітності, в якій описано про вплив триваючого військового вторгнення російської федерації та економічної нестабільності в Україні, а також припущення керівництва про здатність Групи продовжувати свою діяльність на безперервній основі. Ця обставина свідчить про наявність суттєвої невизначеності, яка може викликати значні сумніви у спроможності Групи продовжувати безперервну діяльність.

Нашу думку не було модифіковано щодо цього питання.

Ключові питання аудиту

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

На додаток до питань, описаних у розділах «Основа для думки із застереженням» та «Суттєва невизначеність, пов'язана з подальшою безперервною діяльністю» нашого звіту, ми не визначили інших питань, що є ключовими питаннями аудиту, які слід відобразити в нашому звіті.

Інші питання

Аудит консолідованої фінансової звітності Групи за рік, що закінчився 31 грудня 2023 року, був проведений іншим аудитором ТОВ «АУДИТОРСЬКА ФІРМА «ІМОНА-АУДИТ», який 29 листопада 2024 року висловив думку із застереженням щодо цієї консолідованої фінансової звітності. Підстави для висловлення думки із застереженням стосувалися таких питань:

Основні засоби, інвестиційна нерухомість та права постійного користування земельними ділянками

Група не в повному обсязі провела оцінку зменшення корисності основних засобів та інвестиційної нерухомості, щодо яких існували ознаки знецінення, зокрема активів, розташованих на тимчасово окупованих територіях або пошкоджених унаслідок воєнних дій. Також у фінансовій звітності не було розкрито окремо валову балансову вартість, накопичену амортизацію та накопичені збитки від зменшення корисності відповідно до вимог МСБО 16 та МСБО 40. На балансі Групи обліковувалися права постійного користування земельними ділянками вартістю 17 105 тисяч гривень, щодо яких не здійснювалися подальша переоцінка або тестування на знецінення. Крім того, у складі капіталу в дооцінках обліковувалася сума 16 277 тисяч гривень, пов'язана з первісним визнанням таких прав, що, на думку попереднього аудитора, мала бути відображена у складі додаткового капіталу. Наша думка щодо оцінки вартості інвестиційної нерухомості та права постійного користування земельними ділянками у консолідованій фінансовій звітності Групи за рік, що закінчився 31 грудня 2024 року містить застереження.

Інша поточна дебіторська заборгованість

У складі іншої поточної дебіторської заборгованості обліковувалася прострочена заборгованість на загальну суму 4 924 тисяч гривень, щодо якої не було нараховано резерв очікуваних кредитних збитків. Наша думка щодо оцінки вартості дебіторської заборгованості у консолідованій фінансовій звітності Групи за рік, що закінчився 31 грудня 2024 року містить застереження.

Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами

У складі поточної заборгованості за одержаними авансами обліковувався аванс у сумі 2 175 тисяч гривень, щодо якого вплив строк позовної давності, у зв'язку з чим таке зобов'язання підлягало списанню.

Неможливість отримати достатні та прийнятні аудиторські докази щодо фінансової інформації дочірнього підприємства

Аудитори не змогли отримати достатні та прийнятні аудиторські докази щодо фінансової інформації Дочірнього підприємства «Проектний інститут «Придніпровський Промбудпроект», показники якого були включені до консолідованої фінансової звітності Групи, у зв'язку з втратою зв'язку із зазначеним дочірнім підприємством на дату проведення аудиту. Станом на 31 грудня 2023 року активи зазначеного дочірнього підприємства становили 2 211 тисяч гривень, чистий дохід за 2023 рік – 0 тисяч гривень, чистий фінансовий результат – збиток у сумі 120 тисяч гривень. Наша думка щодо показників даного дочірнього підприємства у консолідованій фінансовій звітності Групи за рік, що закінчився 31 грудня 2024 року містить застереження.

Розкриття інформації у фінансовій звітності

Консолідована фінансова звітність містила неповні розкриття інформації, передбачені МСФЗ, зокрема щодо інвестиційної нерухомості, основних засобів та елементів власного капіталу.

Гудвіл

На балансі Групи обліковувався гудвіл у сумі 2 915 тисяч гривень, який виник при створенні Групи та, на думку попереднього аудитора, не відповідав визначенню активу згідно з МСФЗ і не мав визнаватися у фінансовій звітності. Наша думка щодо оцінки вартості гудвілу в консолідованій фінансовій звітності Групи за рік, що закінчився 31 грудня 2024 року містить застереження.

Інша інформація

Управлінський персонал Групи несе відповідальність за іншу інформацію. Інша інформація складається із звіту про управління та річного звіту емітента цінних паперів, які ми отримали до дати цього звіту, але не включає консолідовану фінансову звітність та наш звіт аудитора щодо неї. Наша думка щодо консолідованої 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 консолідованої фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомитися з іншою інформацією, зазначеною вище, та при цьому розглянути, чи існує суттєва невідповідність між іншою інформацією та консолідованою фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ця інша інформація має вигляд такої, що містить суттєве викривлення. Якщо на основі проведеної нами роботи стосовно іншої інформації, отриманої на до дати звіту аудитора, ми доходимо висновку, що існує суттєве викривлення цієї іншої інформації, ми зобов'язані повідомити про цей факт. Ми не виявили таких фактів, які б необхідно було включити до звіту.

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

Управлінський персонал несе відповідальність за складання і достовірне подання консолідованої фінансової звітності відповідно до стандартів бухгалтерського обліку МСФЗ, оприлюднених РМСБО, та законодавства України з питань її складання та за таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський персонал визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання консолідованої фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки.

При складанні консолідованої фінансової звітності управлінський персонал несе відповідальність за оцінку здатності Групи продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи, де це може бути застосовано, питання, що стосуються безперервності діяльності, та використовуючи припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку, окрім випадків, коли управлінський персонал або планує ліквідувати Групу чи припинити діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому.

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

Відповідальність аудитора за аудит консолідованої фінансової звітності

Нашими цілями є отримання обґрунтованої впевненості, що консолідована фінансова звітність в 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 консолідованої фінансової звітності.

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

- ідентифікуємо та визначаємо ризики суттєвого викривлення консолідованої фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо та виконуємо аудиторські процедури у відповідь на ці ризики, та 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, невірні 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 та 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, доходимо висновку, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, які поставили б під значний сумнів здатність Групи продовжувати безперервну діяльність. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу в своєму звіті аудитора до відповідних розкриттів інформації у консолідованій 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 менш, майбутні події або умови можуть примусити Групу припинити свою діяльність на безперервній основі;
- оцінюємо загальне подання, структуру та зміст консолідованої фінансової звітності включно з розкриттями інформації, а також те, чи показує консолідована фінансова звітність операції та події, що лежать в основі її складання, так, щоб досягти достовірного відображення.

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

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

З переліку всіх питань, інформація щодо яких надавалась тим, кого наділено найвищими повноваженнями, ми визначили ті, що мали найбільше значення під час аудиту консолідованої 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.

ЗВІТ ЩОДО ВИМОГ ІНШИХ ЗАКОНОДАВЧИХ ТА НОРМАТИВНИХ АКТІВ

Додаткова інформація відповідно до вимог Закону України "Про ринки капіталу та організовані товарні ринки" №3480 (далі – Закон №3480) та Рішення НКЦПФР "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів, а також особами, які надають забезпечення за такими цінними паперами" № 608 від 06 червня 2023 року (далі – Рішення № 608).

У зв'язку зі складанням Групою звіту про корпоративне управління відповідно до вимог законодавства, повідомляємо наступне:

- за даними перевірки інформація, зазначена у пунктах 1-4 частини третьої статті 127 Закону України №3480 та інформація, зазначена у пунктах 1-5 статті 43 Розділу II Рішення 608, є достовірною та наведена у «Звіті про корпоративне управління» (розділ «Звіт керівництва (звіт про управління)» частини IV «Нефінансова інформація» Річного звіту емітента цінних паперів Державного акціонерного товариства «Будівельна компанія «Укрбуд» за 2024 рік).

- на нашу думку, інформація, зазначена у пунктах 5 - 9 частини третьої статті 127 Закону України №3480 та інформація, зазначена у пунктах 6-11 статті 43 Розділу II Рішення 608, а саме: опис основних характеристик систем внутрішнього контролю й управління ризиками Групи; перелік структурних підрозділів Групи, які здійснюють ключові обов'язки щодо забезпечення роботи систем внутрішнього контролю і управління ризиками; перелік осіб, які прямо або опосередковано є власниками значного пакета акцій Групи; інформація про наявність/відсутність затвердженої декларації схильності до ризиків Групи, а також опис ключових положень декларації схильності до ризиків Групи; інформація про будь-які обмеження прав участі та голосування акціонерів на загальних зборах Групи; порядок призначення та звільнення посадових осіб та повноваження посадових осіб Групи, наведена у консолідованій фінансовій звітності, у звіті про управління та звіті про корпоративне управління, не суперечать інформації, отриманій нами під час аудиту консолідованої фінансової звітності Групи.

Звітування у електронному форматі XBRL

Відповідно до вимог законодавства України з питань складання фінансової звітності Група зобов'язана подавати свою консолідовану фінансову звітність в єдиному електронному форматі (XBRL), складену на основі таксономії UA IFRS XBRL, через Центр збору фінансової звітності. Станом на дату складання цього аудиторського звіту Група не склала та не подала консолідовану фінансову звітність в єдиному електронному форматі XBRL на основі таксономії UA IFRS XBRL, як це передбачено частиною шостою статті 11 Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні».

Додаткова інформація відповідно до вимог Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність»

Ця інформація надана на виконання вимог частини 4 статті 14 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» від 21.12.2017 № 2258-VIII (Закон № 2258-VIII) про надання додаткової інформації за результатами обов'язкового аудиту підприємства, що становить суспільний інтерес.

У відповідності до вимог статті 14 Закону № 2258-VIII ми наводимо в нашому звіті незалежного аудитора наступну інформацію, яка вимагається на додаток до вимог Міжнародних стандартів аудиту:

Орган призначення, дата призначення і тривалість аудиторського завдання

Нас було призначено «07» січня 2026 року рішенням єдиного акціонера № 07/01-2026 для виконання обов'язкового аудиту консолідованої фінансової звітності Групи за рік, що закінчився 31 грудня 2024 року.

Наше призначення незалежним аудитором Групи вперше відбулося у 2026 році.

Ненадання послуг, заборонених законодавством, незалежність партнера та фірми

Ми підтверджуємо, що наскільки ми знаємо і переконані, ми не надавали Групі заборонені законодавством неаудиторські послуги, зазначені у четвертій частині статті 6 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність». Крім того, ми не надавали Групі інші послуги, крім послуг з обов'язкового аудиту.

ТОВ «АК «ДІВАЙС-ГРУП», включаючи ключового партнера з аудиту, були незалежними по відношенню до Групи при проведенні аудиту.

Узгодженість з додатковим звітом для аудиторського комітету

Ми підтверджуємо, що наша аудиторська думка щодо консолідованої фінансової звітності, викладена в цьому звіті незалежного аудитора, узгоджується з Додатковим звітом для Аудиторського комітету, який складався відповідно до вимог статті 35 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність».

Дії у відповідь на оцінені ризики

Аудиторські оцінки

Твердження про ідентифікацію та оцінку нами ризиків суттєвого викривлення консолідованої фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки викладено у розділі «Відповідальність аудитора за аудит консолідованої фінансової звітності» цього Звіту незалежного аудитора.

Опис та оцінка ризиків щодо суттєвого викривлення інформації у консолідованій фінансовій звітності

Під час планування аудиту ми визначили, що завдання з аудиту консолідованої фінансової звітності Групи супроводжується високим аудиторським ризиком, складовим якого є: бізнес-ризик Групи та притаманний йому обліковий ризик.

За нашими аудиторськими оцінками бізнес-ризик полягав у: фінансових ризиках, притаманних діяльності Групи; операційних ризиках та ризиках загрози інформаційній безпеці; ринкових ризиках та економічної та політичної невизначеності, результат якої залежить від подій, які не є під контролем Групи. Опис бізнес-ризиків клієнта наведений у Примітці 24 «Управління фінансовими ризиками» до консолідованої фінансової звітності.

Обліковий ризик під час аудиту нами ідентифікувався як підвищений у питаннях, які описані у розділі «Ключові питання аудиту» нашого звіту незалежного аудитора.

Опис заходів, вжитих для врегулювання ідентифікованих ризиків суттєвого викривлення інформації у консолідованій фінансовій звітності

На підставі ідентифікованих та оцінених нами ризиків суттєвого викривлення консолідованої фінансової звітності ми провели наступні аудиторські процедури:

- підвищили рівень професійного скептицизму, зокрема, уважність до документації та необхідність у підтвердженні пояснень та заяв управлінського персоналу;
- призначили відповідно до обставин групу із виконання завдання, в тому числі було призначено контролера якості виконання завдання;
- виконали аналітичні процедур для виявлення будь-яких незвичайних або несподіваних взаємозв'язків, які можуть вказувати на ризики суттєвих викривлень внаслідок шахрайства, та там, де це потрібно, збільшили обсяг вибірки;
- дослідили, чи були наявні істотні і/чи незвичні операції, що відбулися близько перед закінчення року та на початку наступного року;
- оцінили прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованості облікових оцінок і відповідних розкриттів інформації у консолідацій фінансовій звітності, зроблених управлінським персоналом;
- здійснили оцінку загального подання, структури та змісту консолідованої фінансової звітності включно з розкриттям інформації, а також того, чи показує консолідована

фінансова звітність операції та події, що покладені в основу її складання, так, щоб досягти достовірного їх відображення;

- проаналізували прийнятність використаних управлінським персоналом припущень про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку на основі отриманих аудиторських доказів. Період оцінки безперервної діяльності охоплював період не менше дванадцяти місяців від дати затвердження консолідованої фінансової звітності;
- проаналізували інформацію про те, чи існує суттєва невизначеність щодо події або умов, які поставили б під значний сумнів продовжувати безперервну діяльність.

Основні застереження щодо суттєвого викривлення інформації у консолідованій фінансовій звітності

Основним застереженням є застереження щодо ризику шахрайства. При ідентифікації та оцінці ризиків суттєвого викривлення в частині виявлення порушень, зокрема пов'язаних із шахрайством та недотриманням вимог законодавчих та нормативних актів, наші процедури, серед іншого, включали наступне:

а) запити управлінському персоналу та тим, кого наділено найвищими повноваженнями, включаючи отримання та перегляд підтверджувальної документації стосовно політики та процедур Групи щодо:

- ідентифікації, оцінювання та дотримання вимог законодавчих та нормативних актів, а також наявності відомостей про будь-які випадки їх порушення;
- виявлення та реагування на ризики шахрайства та наявності відомостей про будь-яке фактичне, підозрюване або передбачуване шахрайство;
- внутрішні контролю, запроваджені для зменшення ризиків, пов'язаних з шахрайством або недотриманням вимог законодавства та нормативних актів.

б) обговорення з членами команди із завдання з аудиту та залученими внутрішніми фахівцями з оподаткування того, за яких обставин та на якому етапі консолідована фінансова звітність Групи може бути вразливою щодо суттєвого викривлення внаслідок шахрайства, включаючи спосіб вчинення шахрайства. У результаті такого обговорення було визначено сфери, що можуть потребувати підвищеної уваги з огляду на потенційні ризики, зокрема: порядок визнання виручки від реалізації товарів, робіт і послуг, а також можливі випадки обмеженого дотримання контрольних процедур з боку управлінського персоналу.

Пояснення щодо обсягу аудиту та властивих для аудиту обмежень

Опис обсягу аудиту викладений у параграфі «Відповідальність аудитора за аудит консолідованої фінансової звітності» цього Звіту незалежного аудитора.

Обсяг аудиту визначено нами, таким чином, щоб ми могли виконати роботу в достатньому обсязі для висловлення нашої думки щодо консолідованої фінансової звітності Групи, процесів обліку та засобів контролю, які використовуються Групою, а також з урахуванням специфіки галузі, в якій Група здійснює свою діяльність.

Через властиві для аудиту обмеження разом із властивими обмеженнями системи внутрішнього контролю існує неминучий ризик того, що деякі суттєві викривлення можна не виявити, навіть коли аудит належно спланований і виконаний відповідно до вимог МСА.

Інформація про суб'єкта аудиторської діяльності та умови договору

Обов'язковий аудит консолідованої фінансової звітності Групи здійснено незалежною аудиторською компанією Товариство з обмеженою відповідальністю «АУДИТОРСЬКА КОМПАНІЯ «ДІВАЙС-ГРУП» (ТОВ «АК «ДІВАЙС-ГРУП»).

Юридична та фактична адреса ТОВ «АК «ДІВАЙС-ГРУП» - місто Київ, вулиця Сверстюка, будинок 6е, офіс А3.

Включена до розділів суб'єктів аудиторської діяльності та суб'єктів аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності та підприємств, що становлять суспільний інтерес за номером 3616.

Ідентифікаційний код юридичної особи суб'єкта аудиторської діяльності 33498239.

Вебсайт www.devicegroup.com.ua.

Дата та номер договору на проведення аудиту – № 06/01-2026 від 22 січня 2026 року.

Дата початку проведення аудиту – 22 січня 2026 року.

Дата закінчення проведення аудиту – 14 травня 2026 року.

Завдання з обов'язкового аудиту консолідованої фінансової звітності – так.

Завдання з надання обґрунтованої впевненості – ні.

Ключовим партнером завдання з аудиту, результатом якого є цей звіт незалежного аудитора, є Михайлова Олена Іванівна (номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності 101854)



Дата складання Звіту незалежного аудитора 14 травня 2026 року

Додаток 1
до Національного положення (стандарту)
бухгалтерського обліку 1 "Загальні вимоги до фінансової звітності"

Підприємство	Державне акціонерне товариство "Будівельна компанія"Укрбуд"(Консолідація)	Дата (рік, місяць, число)	2025	01	01
Територія	М.КИЇВ	за СДРПОУ	33298371		
Організаційно-правова форма господарювання	Акціонерне товариство	за КАТОТТГ	UA80000000000479391		
Вид економічної діяльності	Будівництво житлових і нежитлових будівель	за КОПФГ	230		
Середня кількість працівників	2 225	за КВЕД	41.20		
Адреса, телефон	Сьвена Сверстока буд. 23, м. Київ, М.КИЇВ, Україна		390-38-10		

Одиниця виміру: тис. грн. без десяткового знака (окрім розділу IV Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) (форма №2), грошові показники якого наводяться в гривнях з копійками)

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

V

Баланс (Звіт про фінансовий стан)
на 31 грудня 2024 р.

Форма №1 Код за ДКУД 1801001

А К Т И В	Код рядка	На початок звітнього періоду	На кінець звітнього періоду
1	2	3	4
I. Необоротні активи			
Нематеріальні активи	1000	17836	17916
первісна вартість	1001	18729	18827
накопичена амортизація	1002	893	911
Незавершені капітальні інвестиції	1005	-	-
Основні засоби	1010	3712	3317
первісна вартість	1011	18428	18590
знос	1012	14716	15273
Інвестиційна нерухомість	1015	199723	196741
первісна вартість інвестиційної нерухомості	1016	241154	241283
знос інвестиційної нерухомості	1017	41431	44542
Довгострокові біологічні активи	1020	-	-
первісна вартість довгострокових біологічних активів	1021	-	-
накопичена амортизація довгострокових біологічних активів	1022	-	-
Довгострокові фінансові інвестиції: які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	-	-
інші фінансові інвестиції	1035	-	-
Заборгованість за внесками до статутного капіталу інших підприємств	1036	-	-
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	86	98
Відстрочені податкові активи	1045	7630	8474
Гудвіл	1050	2915	2915
Відстрочені аквізиційні витрати	1060	-	-
Залишок коштів у централізованих страхових резервних фондах	1065	-	-
Інші необоротні активи	1090	-	-
Усього за розділом I	1095	231902	229461
II. Оборотні активи			
Запаси	1100	6569	6917
виробничі запаси	1101	1871	2077
незавершене виробництво	1102	4575	4716
готова продукція	1103	90	90
товари	1104	33	34
Поточні біологічні активи	1110	-	-
Депозити перестраховування	1115	-	-
Векселі одержані	1120	-	-
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	8698	8360
Дебіторська заборгованість за розрахунками: за виданими авансами	1130	2353	1856
з бюджетом	1135	539	551
у тому числі з податку на прибуток	1136	238	238
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	1140	-	2
Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків	1145	-	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	5513	465
Поточні фінансові інвестиції	1160	-	-
Гроші та їх еквіваленти	1165	9459	5630
готівка	1166	1	1
рахунки в банках	1167	9458	5629
Витрати майбутніх періодів	1170	-	-
Частка перестраховика у страхових резервах	1180	-	-
у тому числі в: резервах довгострокових зобов'язань	1181	-	-
резервах збитків або резервах належних виплат	1182	-	-
резервах незароблених премій	1183	-	-

інших страхових резервах	1184	-	-
Інші оборотні активи	1190	1'593	2'195
Усього за розділом II	1195	34'724	25'976
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	-	-
Баланс	1300	266'626	255'437

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	193'136	193'136
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	-	-
Капітал у дооцінках	1405	16'316	16'316
Додатковий капітал	1410	-	-
емісійний дохід	1411	-	-
накопичені курсові різниці	1412	-	-
Резервний капітал	1415	-	-
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	33'740	20'268
Неоплачений капітал	1425	(-)	(-)
Вилучений капітал	1430	(-)	(-)
Інші резерви	1435	-	-
Усього за розділом I	1495	243'192	229'720
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	-	-
Пенсійні зобов'язання	1505	-	-
Довгострокові кредити банків	1510	-	-
Інші довгострокові зобов'язання	1515	-	-
Довгострокові забезпечення	1520	-	-
довгострокові забезпечення витрат персоналу	1521	-	-
Цільове фінансування	1525	-	-
благодійна допомога	1526	-	-
Страхові резерви	1530	-	-
у тому числі:	1531	-	-
резерв довгострокових зобов'язань			
резерв збитків або резерв належних виплат	1532	-	-
резерв незароблених премій	1533	-	-
інші страхові резерви	1534	-	-
Інвестиційні контракти	1535	-	-
Призовий фонд	1540	-	-
Резерв на виплату джек-поту	1545	-	-
Усього за розділом II	1595	-	-
III. Поточні зобов'язання і забезпечення			
Короткострокові кредити банків	1600	-	-
Векселі видані	1605	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610	-	-
товари, роботи, послуги	1615	7'915	5'736
розрахунками з бюджетом	1620	1'664	1'646
у тому числі з податку на прибуток	1621	28	7
розрахунками зі страхування	1625	57	65
розрахунками з оплати праці	1630	347	367
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1635	9'565	13'434
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	1640	-	-
Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків	1645	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за страховою діяльністю	1650	-	-
Поточні забезпечення	1660	3'035	2'984
Доходи майбутніх періодів	1665	-	-
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670	-	-
Інші поточні зобов'язання	1690	851	1'485
Усього за розділом III	1695	23'434	25'717
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700	-	-
V. Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду	1800	-	-
Баланс	1900	266'626	255'437

Керівник

Головний бухгалтер



КОТЯШ Іван Іванович

¹ Кодифікатор адміністративно-територіальних одиниць та територій територіальних громад.

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

Підприємство Державне акціонерне товариство "Будівельна компанія "Укрбуд" (Консолидація)

Дата (рік, місяць, число)
за ЄДРПОУ

КОДИ		
2025	01	01
33298371		

(найменування)

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)

за Рік 2024 р.

Форма № 2 Код за ДКУД

1801003

I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	66'653	125'683
Чисті зароблені страхові премії	2010	-	-
<i>премії підписані, валова сума</i>	2011	-	-
<i>премії, передані у перестраховання</i>	2012	-	-
<i>зміна резерву незароблених премій, валова сума</i>	2013	-	-
<i>зміна частки перестраховиків у резерві незароблених премій</i>	2014	-	-
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(56'992)	(118'111)
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070	-	-
Валовий:			
прибуток	2090	9'661	7'572
збиток	2095	(-)	(-)
Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань	2105	-	-
Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів	2110	-	-
<i>зміна інших страхових резервів, валова сума</i>	2111	-	-
<i>зміна частки перестраховиків в інших страхових резервах</i>	2112	-	-
Інші операційні доходи	2120	16'222	18'248
у тому числі:	2121	-	-
<i>дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції</i>	2122	-	-
<i>дохід від використання коштів, вивільнених від оподаткування</i>	2123	-	-
Адміністративні витрати	2130	(19'583)	(14'354)
Витрати на збут	2150	(15)	(25)
Інші операційні витрати	2180	(20'607)	(14'294)
у тому числі:	2181	-	-
<i>витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю</i>			
<i>витрати від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції</i>	2182	-	-
Фінансовий результат від операційної діяльності:			
прибуток	2190	-	-
збиток	2195	(14'322)	(2'853)
Дохід від участі в капіталі	2200	-	-
Інші фінансові доходи	2220	12	11
Інші доходи	2240	-	48
у тому числі:	2241	-	-
<i>дохід від благодійної допомоги</i>			
Фінансові витрати	2250	(-)	(-)
Втрати від участі в капіталі	2255	(-)	(-)
Інші витрати	2270	(-)	(-)
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275	-	-

Фінансовий результат до оподаткування:			
прибуток	2290	-	-
збиток	2295	(14'310)	(2'794)
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	838	(699)
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-
Чистий фінансовий результат:			
прибуток	2350	-	-
збиток	2355	(13'472)	(3'493)

II. СУКУПНИЙ ДОХІД

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405	-	-
Накопичені курсові різниці	2410	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415	-	-
Інший сукупний дохід	2445	-	-
Інший сукупний дохід до оподаткування	2450	-	-
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	-	-
Інший сукупний дохід після оподаткування	2460	-	-
Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)	2465	(13'472)	(3'493)

III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	17'186	15'976
Витрати на оплату праці	2505	33'872	25'727
Відрахування на соціальні заходи	2510	7'311	5'735
Амортизація	2515	3'943	3'799
Інші операційні витрати	2520	34'953	95'292
Разом	2550	97'265	146'529

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	193136	193136
Скоригована середньорічна кількість простих акцій	2605	-	-
Чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2610	(69,75)	(18,09)
Скоригований чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2615	-	-
Дивіденди на одну просту акцію	2650	-	-

Керівник

Головний бухгалтер



КОТЯШ Іван Іванович

Handwritten signature in blue ink.

Підприємство Державне акціонерне товариство "Будівельна компанія" Укрбуд" (Консолидація) (найменування)

Дата (рік, місяць, число) за ЄДРПОУ

КОДИ		
2025	01	01
33298371		

Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)
за **Рік 2024** р.

Форма №3 Код за ДКУД 1801004

Стаття	Код	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
I. Рух коштів у результаті операційної діяльності			
Надходження від:			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	75'039	151'364
Повернення податків і зборів	3005	-	-
у тому числі податку на додану вартість	3006	-	-
Цільового фінансування	3010	210	146
Надходження від отримання субсидій, дотацій	3011	-	-
Надходження авансів від покупців і замовників	3015	7'968	520
Надходження від повернення авансів	3020	531	103
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	89	81
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035	2	262
Надходження від операційної оренди	3040	15'143	14'482
Надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045	-	-
Надходження від страхових премій	3050	-	-
Надходження фінансових установ від повернення позик	3055	-	-
Інші надходження	3095	362	286
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	(35'132)	(110'272)
Праці	3105	(27'242)	(20'687)
Відрахувань на соціальні заходи	3110	(7'394)	(5'721)
Зобов'язань з податків і зборів	3115	(22'285)	(17'785)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	(39)	(3)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	(8'432)	(5'680)
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	(13'814)	(12'102)
Витрачання на оплату авансів	3135	(6'629)	(6'631)
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	(227)	(294)
Витрачання на оплату цільових внесків	3145	(49)	(19)
Витрачання на оплату зобов'язань за страховими контрактами	3150	-	-
Витрачання фінансових установ на надання позик	3155	-	-
Інші витрачання	3190	(3'355)	(2'835)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	-2'969	3'000
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	-	-
необоротних активів	3205	31	44
Надходження від отриманих:			
відсотків	3215	-	-
дивідендів	3220	-	-
Надходження від деривативів	3225	-	-
Надходження від погашення позик	3230	-	-
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	-	-
Інші надходження	3250	-	-
Витрачання на придбання:			

фінансових інвестицій	3255	(-)	(-)
необоротних активів	3260	(891)	(786)
Виплати за деривативами	3270	(-)	(-)
Витрачання на надання позик	3275	(-)	(-)
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	(-)	(-)
Інші платежі	3290	(-)	(-)
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	-860	-742
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності			
Надходження від:			
Власного капіталу	3300	-	-
Отримання позик	3305	-	-
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	-	-
Інші надходження	3340	-	-
Витрачання на:			
Викуп власних акцій	3345	(-)	(-)
Погашення позик	3350	-	-
Сплату дивідендів	3355	(-)	(-)
Витрачання на сплату відсотків	3360	(-)	(-)
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди	3365	(-)	(-)
Витрачання на придбання частки в дочірньому підприємстві	3370	-	-
Витрачання на виплати неконтрольованим часткам у дочірніх підприємствах	3375	-	-
Інші платежі	3390	(-)	(-)
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	-	-
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	-3'829	2'258
Залишок коштів на початок року	3405	9'459	7'199
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	-	2
Залишок коштів на кінець року	3415	5'630	9'459

Керівник

КОТЯШ Іван Іванович

Головний бухгалтер*



Рух грошових коштів			
Витрачання на придбання	4110		
Витрачання на придбання	4200		
Середньозважені надходження	4205		
Відшкодування до	4210		
Сума чистого прибутку			
відповідно до	4215		
Сума чистого прибутку			
на створення			
спеціальних			
(фінансових) фондів	4220		

Handwritten signature

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	-	-	-	-	-	-	-	-
Внески учасників:									
Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення капіталу:									
Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-	-
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-	-
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
Зменшення номінальної вартості акцій	4280	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-	-
Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	4291	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом змін у капіталі	4295	-	-	-	-	(13'472)	-	-	(13'472)
Залишок на кінець року	4300	-	16'316	-	-	20'268	-	-	229'720

Керівник

КОТЯШ Іван Іванович

Головний бухгалтер



[Handwritten signature]

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	-	-	-	-	-	-	-	-
Внески учасників:									
Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення капіталу:									
Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-	-
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-	-
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
Зменшення номінальної вартості акцій	4280	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-	-
Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	4291	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом змін у капіталі	4295	-	-	-	-	(3'493)	-	-	(3'493)
Залишок на кінець року	4300	16'316	-	-	-	33'740	-	-	243'192

Керівник

Головний бухгалтер



КОТЯШ Іван Іванович

Handwritten signature

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

1. Інформація про Групу

До Державного реєстру «Будівельна компанія «Укрбуд» (далі – Група) входить:

Державна авіаційна компанія «Будівельна компанія «Укрбуд» (Компанія);

Організаційно-правова форма – Акціонерне товариство

Серія і номер свідоцтва про державну реєстрацію юридичної особи АНО № 77896

Дата проведення реєстрації: 14.01.2005

КОНСОЛІДОВАНА ФІНАНСОВА ЗВІТНІСТЬ (Примітки)

ГРУПИ ДАТ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ «УКРБУД»,

ПІДГОТОВЛЕНА ЗГІДНО З МСФЗ,

СТАНОМ НА 31.12.2024 Р.

Станом на 31.12.2024 р. до складу Групи входять 11 дочірніх підприємств та ДАТ «Будівельна компанія «Укрбуд» (материнська компанія), які здійснюють свою діяльність на підставі статутів, мають статус юридичних осіб окремих балансів, та Визначені діяльності:

– Будівництво та надання послуг організації вищих навчальних закладів:

– ДАТ «Будівельна компанія «Укрбуд» (материнська компанія) (м. Київ);

– Підготовка, персоналізація та підвищення кваліфікації кадрів:

– ДП «Навчально-курсовий комбінат»;

– ДП «Навчально-курсовий комбінат «Одесбуд»;

– ДП «Навчально-курсовий комбінат «Крилобуд»;

– ДП «Сумський навчальний центр»;

– ДП «Дніпропетровський навчально-курсовий комбінат «Моноліт»;

– Проектування об'єктів промислового призначення, а також будівельних споруд житлового та діяльового призначення:

– ДП «Проектний інститут «Одеський Промбудпроект»;

– ДП «Проектний інститут «Київський Промбудпроект»;

– ДП «Проектний інститут «Дніпропетровський Промбудпроект»;

– ДП «Проектний інститут «Тернопільський Промбудпроект»;

– ДП «Проектний інститут «Правдинівська Промбудпроект»;

– ДП «Науково-дослідний інститут «Донецький Промбудпроект».

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

1. Інформація про Групу

До Державного акціонерного товариства «Будівельна компанія «Укрбуд» (далі – Група) входять наступні підприємства:

Державне акціонерне товариство "Будівельна компанія "Укрбуд" (Компанія):

Організаційно-правова форма Акціонерне товариство

Серія і номер свідоцтва про державну реєстрацію юридичної особи А00 №77896

Дата проведення державної реєстрації 14.01.2005

Територія (область) м. Київ

Код за ЄДРПОУ - 33298371.

Місцезнаходження Компанії: 02202, Україна, м. Київ, вул. Євгена Сверстюка, 23.

Статут державного акціонерного товариства "Будівельна компанія "Укрбуд", затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 31 грудня 2004 року №1793 "Питання державного публічного акціонерного товариства "Будівельна компанія "Укрбуд" та зареєстрований Дніпровською районною у місті Києві державною адміністрацією 14.01.2005р. (реєстраційний № 10671020000001738) (із змінами та доповненнями), діяв до затвердження нового статуту. Наказом Фонду державного майна України №826 від 08.05.2023 року затверджений новий статут Компанії. 100 % статутного капіталу Компанії в розмірі 193136 тис. грн. знаходиться у власності держави в особі Фонду державного майна України. Статутний капітал Компанії поділяється на 193136 простих іменних акцій номінальною вартістю 1000 грн. кожна. В звітному році Компанія цінні папери не випускала та рішення про їх випуск не приймала. Цінні папери Компанії на організаційно оформлених ринках не обертаються. Цінні папери Компанії в лістингу фондових бірж не знаходяться.

Станом на 31.12.2024 р. до складу Групи входить 11 дочірніх підприємств та ДАТ «Будівальна компанія «Укрбуд» (материнська компанія), які здійснюють свою діяльність на підставі статутів, мають статус юридичних осіб, окремий баланс, за напрямками діяльності:

- Будівництво та надання послуг оренди вільних площ :
 - ДАТ «Будівельна компанія «Укрбуд» (материнська компанія) (м. Київ);
- Підготовка, перепідготовка та підвищення кваліфікації кадрів:
 - ДП "Запорізький навчально-курсний комбінат";
 - ДП "Навчально-курсний комбінат "Одесбуд";
 - ДП "Навчально-курсний комбінат "Кривбасбуд";
 - ДП "Сумський навчальний центр";
 - ДП "Дніпропетровський навчально-курсний комбінат "Моноліт".
- Проектування об'єктів промислового призначення, а також будівельних споруд житлового та цивільного призначення:
 - ДП "Проектний інститут "Одеський Промбудпроект";
 - ДП "Проектний інститут "Київський Промбудпроект";
 - ДП "Проектний інститут "Львівський Промбудпроект";
 - ДП "Проектний інститут "Тернопільський Промбудпроект";
 - ДП "Проектний інститут "Придніпровський Промбудпроект";
 - ДП "Науково-дослідний інститут "Донецький Промбудпроект".

Консолідована фінансова звітність Групи компаній ДАТ «Укрбуд», підготовлена згідно з МСФЗ станом на 31.12.2024 р. та за рік, що минув на зазначену дату

Дочірнє підприємство «Проектний інститут «Донецький Промбудндріпроект» зареєстроване та знаходиться на тимчасово окупованій території України, а саме, у місті Донецьку по вул. Університетська, буд. 112, та по вул. Артема, буд. 145-А, та в місті Макіївка, по вул. Аварійна, буд. 3-А. Компанією повністю втрачений контроль над активами та діяльністю дочірнього підприємства «Проектний інститут «Донецький Промбудндріпроект». Згідно з рішенням правління Компанії № 1/11 від 30.01.2019 року, здійснило зменшення корисності активів Компанії «Укрбуд», які перебувають на тимчасово окупованій території України, а саме об'єктів нерухомого майна та іншого індивідуально визначеного майна, розташованого в місті Донецьку по вулиці Університетська, буд. 112, та по вулиці Артема, буд. 145-А, а також в Донецькій області, в м. Макіївка, по вулиці Аварійна, буд. 3-А, а також зменшення корисності довгострокової фінансової інвестиції ДАТ «Будівельна компанія «Укрбуд», яка обліковуються за методом участі в капіталі дочірнього підприємства «Проектний інститут «Донецький Промбудндріпроект» до вартості 00,00 (нуль грн 00 коп) грн.

У 2024 році «Проектний інститут «Донецький Промбудндріпроект» не вів господарської діяльності. У зв'язку з цим у консолідованій фінансовій звітності за 2024 рік фактичні показники діяльності дочірнього підприємства «Проектний інститут «Донецький Промбудндріпроект» відсутні.

Дочірнім підприємством «Проектний інститут «Придніпровський Промбудпроект» не надано материнській компанії фінансової та статистичної звітності і інформацію про фінансово - господарську діяльність за 2024 рік. Балансова вартість активів на останню звітну дату 31.12.2023 року складала 2 211 тис. грн. Тест на зменшення корисності довгострокової фінансової інвестиції ДАТ «Будівельна компанія «Укрбуд», яка обліковуються за методом участі в капіталі дочірнього підприємства не проводився. Вартість інвестицій материнської компанії в дочірнє підприємство станом 31.12.2024 року дорівнює 0.00 грн.

Материнській компанії належить 100% часток в статутних капіталах всіх дочірніх підприємств.

Основні види діяльності за КВЕД-2010:

Код виду діяльності Вид діяльності

- 41.20 «Будівництво житлових і нежитлових будівель»;
- 68.20 «Надання в оренду і експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна»;
- 71.11 «Діяльність у сфері архітектури»;
- 85.32 «Професійно-технічна освіта»;
- 43.22 «Монтаж водопровідних мереж, систем опалення та кондиціонування»;
- 43.29 «Інші будівельно-монтажні роботи»;
- 43.99 «Інші спеціалізовані будівельні роботи, н. в. і. у.»;
- 46.13 «Діяльність посередників у торгівлі деревиною, будівельними матеріалами та санітарно-технічними виробами»;
- 46.14 «Діяльність посередників у торгівлі машинами, промисловим устаткуванням, суднами та літаками»;
- 46.63 «Оптова торгівля машинами й устаткуванням для добувної промисловості та будівництва»;
- 46.69 «Оптова торгівля іншими машинами й устаткуванням»;
- 46.73 «Оптова торгівля деревиною, будівельними матеріалами та санітарно-технічним обладнанням»;

- 46.74 «Оптова торгівля залізними виробами, водопровідним і опалювальним устаткуванням і приладдям до нього»;
- 46.90 «Неспеціалізована оптова торгівля»;
- 49.32 «Надання послуг таксі»;
- 77.11 «Надання в оренду автомобілів і легкових автотранспортних засобів»;
- 77.32 «Надання в оренду будівельних машин і устаткування».

Компанія та її дочірні підприємства для здійснення фінансово-господарської діяльності має наступні ліцензії:

- Ліцензія Державної архітектурно - будівельної інспекції України від 16.02.2015 р. серії АЕ № 639037 на господарську діяльність, пов'язану із створенням об'єктів архітектури безстрокова.
- Ліцензії дочірніх підприємств за видами їх діяльності.

Протягом звітного року Компанією та дочірніми підприємствами здійснювалась діяльність з управління майном (здавання під найм вільних площ нерухомості виробничого призначення).

Стан корпоративного управління

Органами управління та контролю Компанії є:

Засновник, держава в особі Фонд державного майна України, який виконує повноваження загальних зборів акціонерів;

Наглядова рада;

Правління.

Наглядова рада є вищим органом Компанії і може вирішувати будь-які питання її діяльності. До складу наглядової ради, який затверджується Фондом державного майна України, входять п'ять членів. До складу наглядової ради не можуть входити особи, які перебувають у трудових відносинах з Компанією, а також особи, яким згідно із законодавством заборонено займати посади в органах управління господарських товариств.

Компанія здійснює контроль фінансово-господарської діяльності дочірніх підприємств Компанії та її виробничих дільниць щодо збереження власності, раціонального витрачання матеріальних і фінансових ресурсів, дотримання законності господарських операцій, недопущення порушень фінансової дисципліни і запобігання фактам зловживань, здійснення заходів по попередженню, прогнозуванню та усуненню ризиків для бізнесу, який забезпечується управлінням внутрішнього аудиту. Аудиторська довідка (акт) за результатами аудиторської перевірки розглядається головою правління і в разі необхідності виноситься на розгляд правління або наглядовій раді з обов'язковою участю директора та головного бухгалтера дочірнього підприємства.

Припущення про безперервність діяльності Групи

Ця консолідована фінансова звітність Групи підготовлена на основі припущення про безперервність діяльності, відповідно до якого Група буде продовжувати свою діяльність у передбачуваному майбутньому, а реалізація активів та погашення зобов'язань відбуватимуться у ході звичайної господарської діяльності.

При підготовці цієї консолідованої фінансової звітності управлінський персонал здійснив оцінку здатності Групи продовжувати діяльність на безперервній основі з урахуванням фінансового стану Групи, результатів її діяльності, руху грошових коштів, структури активів і зобов'язань, наявного рівня ліквідності, очікуваних операційних

надходжень, строків погашення поточних зобов'язань та планів управлінського персоналу щодо підтримання платоспроможності Групи.

У 2024 році Група отримала збиток у сумі 13 472 тис. грн та мала негативний чистий рух грошових коштів від операційної діяльності у сумі 2 969 тис. грн. Для порівняння, у 2023 році Група отримала збиток у сумі 3 493 тис. грн та мала позитивний чистий рух грошових коштів від операційної діяльності у сумі 3 000 тис. грн. Зазначені обставини свідчать про погіршення фінансових результатів Групи у 2024 році та були розглянуті управлінським персоналом як фактори, що можуть створювати ризики для ліквідності та здатності Групи генерувати достатні операційні грошові потоки в майбутніх періодах.

Станом на 31 грудня 2024 року Група має нерозподілений прибуток у сумі 20 268 тис. грн, порівняно з 33 740 тис. грн станом на 31 грудня 2023 року. Поточні активи Групи станом на 31 грудня 2024 року перевищують її поточні зобов'язання на 259 тис. грн, тоді як станом на 31 грудня 2023 року таке перевищення становило 11 290 тис. грн. Незважаючи на суттєве зменшення позитивного робочого капіталу, Група станом на звітну дату зберігає позитивну величину чистих поточних активів.

Управлінський персонал проаналізував наявні та прогнозні джерела надходження грошових коштів, строки погашення поточних зобов'язань, очікуваний рівень операційних витрат, можливість відтермінування або оптимізації окремих витрат, а також заходи, спрямовані на покращення фінансового результату та операційного грошового потоку у 2025 році.

До основних заходів, які управлінський персонал планує реалізовувати для підтримання безперервності діяльності Групи, належать:

- контроль та оптимізація операційних витрат;
- підтримання позитивного операційного грошового потоку;
- посилення контролю за своєчасним погашенням дебіторської заборгованості;
- пріоритетне спрямування грошових коштів на виконання поточних зобов'язань;
- регулярний моніторинг фактичного виконання бюджетів і прогнозів руху грошових коштів;
- аналіз можливостей підвищення прибутковості операційної діяльності Групи.

На підставі проведеної оцінки управлінський персонал дійшов висновку, що застосування припущення про безперервність діяльності при підготовці цієї консолідованої фінансової звітності є прийнятним. При цьому управлінський персонал визнає, що наявність збитку за 2024 рік, негативного чистого руху грошових коштів від операційної діяльності та суттєве зменшення позитивного робочого капіталу порівняно з попереднім роком є факторами ризику, які потребують постійного моніторингу.

Негативні наслідки військової агресії

Група продовжує працювати, наскільки це можливо за умов війни, та сплачувати податки, відповідно забезпечуючи необхідний для фінансової системи обіг грошових коштів.

З урахуванням викладених вище факторів, керівництво дійшло висновку, що, попри описані вище поточні обставини та вплив, Група здатна продовжувати безперервну діяльність і застосування припущення про безперервність діяльності для підготовки цієї

консолідованої фінансової звітності є обґрунтованим. Однак подальший розвиток воєнних дій, включаючи їх масштаби, інтенсивність або потенційні терміни припинення цих дій, є невизначеними. Непередбачуваність подальшого розвитку війни та її потенційно великий масштаб представляють суттєву невизначеність, яка ставить під сумнів здатність Групи продовжувати свою безперервну діяльність, і, отже, Група може втратити здатність реалізовувати свої активи та виконувати свої зобов'язання у ході нормального ведення бізнесу, як і всі інші бізнеси, що зараз ведуться в Україні.

Незважаючи на цей один фактор суттєвої невизначеності, пов'язаний із війною в Україні, керівництво прогнозує наявність у Групи достатніх ресурсів для управління діяльністю протягом наступних дванадцяти місяців з дати випуску цієї фінансової звітності. Керівництво продовжить відстежувати потенційний вплив і вживатиме всіх можливих заходів для мінімізації будь-яких наслідків.

Група розглянула всю доступну інформацію про вплив військового стану на майбутню діяльність і вважає що принаймні протягом 12 місяців з дати звітності Група не припинить свою діяльність.

Водночас, існує суттєва невизначеність, яка пов'язана, з непрогнозованим подальшим впливом військової агресії на території України, щодо припущень, які лежать в основі оцінок керівництва, що може поставити під сумнів здатність Групи продовжувати свою діяльність на безперервній основі і, відповідно, реалізувати активи Групи та погасити зобов'язання за звичайного перебігу господарської діяльності.

2. Облікова політика

Облікова політика державного акціонерного товариства "Будівельна компанія "Укрбуд" (далі - Компанія), якої є забезпечення незмінності протягом року правил та принципів, що застосовуються в Україні для відображення в обліку господарських операцій, дотримання вимог нормативних документів з питань бухгалтерського обліку, організації та методології бухгалтерського обліку.

Наказом №35 від 27.09.19 року була затверджена нова облікова політика Компанії у зв'язку із суттєвими змінами та новими стандартами МСФЗ, такими як МСФЗ (IFRS) 9 «Фінансові інструменти», МСФЗ (IFRS) 16 «Оренда», МСФЗ (IFRS) 15 «Виручка за контрактами з клієнтами».

Основа консолідації.

Консолідована фінансова звітність включає фінансову звітність Групи та її дочірніх підприємств станом на 31 грудня 2024 року. Контроль досягається тоді, коли Група має право щодо змінних результатів діяльності об'єкта інвестування або зазнає пов'язаних з ними ризиків та здатна впливати на ці результати через свої власні повноваження щодо об'єкта інвестування. Дочірні компанії консолідуються з дати, коли контроль над чистими активами та операціями придбаної компанії фактично переданий Групі. Консолідація не припиняється до моменту втрати контролю над цими компаніями. Вважається, що Група контролює дочірню компанію, якщо вона володіє, прямо чи непрямо через свої дочірні компанії, більше ніж половиною акцій з правом голосу цієї компанії, крім випадків, коли можливо довести, що таке володіння не забезпечує контроль. Контроль також існує, якщо Група має можливість відповідно до договірної угоди управляти фінансовою та операційною політикою компанії для отримання вигід від її діяльності. Зокрема, Група контролює об'єкт інвестування тоді, і лише тоді, коли Група:

- має повноваження щодо об'єкта інвестування (тобто чинні права, які

надають їй здатність керувати діяльністю об'єкта інвестування у поточний період часу);

- зазнає ризиків, пов'язаних зі змінними результатами діяльності об'єкта інвестування, або має права щодо них; та
- має здатність використовувати свої повноваження щодо об'єкта інвестування для впливу на його результати.

У випадку коли Група володіє меншою за більшість кількістю прав голосу або аналогічних прав в об'єкті інвестування, Група бере до уваги всі факти та обставини під час оцінки того, чи має вона повноваження щодо об'єкта інвестування, а саме:

- контрактну угоду з іншими утримувачами голосів в об'єкті інвестування;
- права, які виникають внаслідок інших контрактних угод;
- чинні та потенційні права голосу Групи.

Внутрішньогрупові залишки та операції, а також будь-які нереалізовані прибутки від внутрішньогрупових операцій виключаються в процесі підготовки консолідованої фінансової звітності. Нереалізовані прибутки та збитки, які виникають у результаті операцій між Групою та асоційованим підприємством, виключаються відповідно до частки участі Групи у цьому підприємстві. Нереалізовані прибутки та збитки, які виникають у результаті операцій з асоційованим підприємством, виключаються на суму інвестиції в асоційоване підприємство. Нереалізовані збитки виключаються так само, як і нереалізовані прибутки, за винятком того, що вони виключаються лише за відсутності ознак зменшення корисності.

Частка неконтролюючих акціонерів – це частка у капіталі дочірньої компанії, яка не належить материнській компанії прямо чи непрямо. Зміни у частці власності у материнській компанії без втрати контролю обліковуються як операція з капіталом. Дана консолідована фінансова звітність підготовлена із застосуванням єдиних облікових політик для подібних операцій та інших подій за подібних обставин.

Станом на 31 грудня 2024 року Група володіє частками, у низці дочірніх підприємств асоційованих компаній, частки володіння якими представлені в процентах наступним чином:

Частка власності

Дочірні підприємства	Вид діяльності	Країна реєстрації	31 грудня 2024 р., %	31 грудня 2023 р., %
ДОЧІРНЄ ПІДПРИЄМСТВО ПРОЕКТНИЙ ІНСТИТУТ КИЇВСЬКИЙ ПРОМБУДПРОЕКТ ДЕРЖАВНОГО ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ УКРБУД	Діяльність у сфері архітектури	Україна	100	100
ДОЧІРНЄ ПІДПРИЄМСТВО ПРОЕКТНИЙ ІНСТИТУТ ПРИДНІПРОВСЬКИЙ ПРОМБУДПРОЕКТ ДЕРЖАВНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ УКРБУД	Діяльність у сфері інжинірингу, геології та геодезії, надання послуг технічного консультування в цих сферах	Україна	100	100
ДОЧІРНЄ ПІДПРИЄМСТВО ПРОЕКТНИЙ ІНСТИТУТ ОДЕСЬКИЙ ПРОМБУДПРОЕКТ ДЕРЖАВНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ УКРБУД	Діяльність у сфері архітектури	Україна	100	100
ДОЧІРНЄ ПІДПРИЄМСТВО ПРОЕКТНИЙ ІНСТИТУТ	Діяльність у сфері архітектури	Україна	100	100

ТЕРНОПІЛЬСЬКИЙ ПРОМБУДПРОЕКТ ДЕРЖАВНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ УКРБУД				
ДОЧІРНЕ ПІДПРИЄМСТВО ПРОЕКТНИЙ ІНСТИТУТ ЛЬВІВСЬКИЙ ПРОМБУДПРОЕКТ ДЕРЖАВНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ УКРБУД	Діяльність у сфері архітектури	Україна	100	100
ДОЧІРНЕ ПІДПРИЄМСТВО ЗАПОРІЗЬКИЙ НАВЧАЛЬНО- КУРСОВИЙ КОМБІНАТ ДЕРЖАВНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ УКРБУД	Інші види освіти, н.в.і.у.	Україна	100	100
ДОЧІРНЕ ПІДПРИЄМСТВО ДНІПРОПЕТРОВСЬКИЙ НАВЧАЛЬНО-КУРСОВИЙ КОМБІНАТ МОНОЛІТ ДЕРЖАВНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ УКРБУД	Професійно- технічна освіта	Україна	100	100
ДОЧІРНЕ ПІДПРИЄМСТВО НАВЧАЛЬНО - КУРСОВИЙ КОМБІНАТ ОДЕСБУД ДЕРЖАВНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ УКРБУД	Професійно- технічна освіта	Україна	100	100
ДОЧІРНЕ ПІДПРИЄМСТВО СУМСЬКИЙ НАВЧАЛЬНИЙ ЦЕНТР ДЕРЖАВНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ УКРБУД	Професійно- технічна освіта	Україна	100	100
ДОЧІРНЕ ПІДПРИЄМСТВО НАВЧАЛЬНО-КУРСОВИЙ КОМБІНАТ КРИВБАСБУД ДЕРЖАВНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ УКРБУД	Професійно- технічна освіта	Україна	100	100

Основа складання

Фінансова звітність Групи була складена відповідно до МСФЗ. Вона була складена на основі принципу історичної собівартості, за винятком фінансових активів, утримуваних для продажу, що відображені за справедливою вартістю. Група веде бухгалтерський облік та складає фінансову звітність в гривнях (грн.) відповідно до МСФЗ.

Згідно з Міжнародним стандартом бухгалтерського обліку (МСБО) № 21 «Вплив змін валютних курсів» та його тлумаченням, валютою виміру Групи, яка відображає економічну суть відповідних подій та обставин, є гривня.

Операції в іноземній валюті

Операції, виражені в іноземних валютах, відображаються за обмінним курсом, чинним на дату операції. Монетарні активи та зобов'язання, деноміновані в іноземних

Консолідована фінансова звітність Групи компаній ДАТ «Укрбуд», підготовлена згідно з МСФЗ станом на 31.12.2024 р. та за рік, що минув на зазначену дату

валютах, перераховуються за обмінним курсом, чинним на дату балансу.

Нематеріальні активи

Придбані нематеріальні активи капіталізуються за собівартістю їх придбання. Витрати на придбання нематеріальних активів амортизуються прямолінійним методом протягом корисного терміну їх використання (від 1 до 20 років).

Після первісного визнання нематеріальні активи обліковуються на балансі за собівартістю за вирахуванням накопиченої амортизації та накопичених збитків від знецінення. Терміни і методи нарахування амортизації переглядаються на кінець кожного фінансового року. Якщо очікуваний термін корисного використання значно відрізняється від попередніх розрахунків, термін амортизації нематеріальних активів змінюється.

Основні засоби

Основні засоби відображаються за вартістю придбання за вирахуванням накопиченої амортизації на дату останнього балансу та будь-яких накопичених збитків від зменшення корисності.

Компанія використовує вартісний критерій при визнанні об'єкта основним засобом. Об'єкт підлягає визнанню у складі основних засобів, якщо його вартість перевищує 20000 грн., а термін його експлуатації є більшим за 1 рік, крім об'єктів нерухомості, вартісний критерій по яким складає 30000 грн.

Амортизація основних засобів нараховується за прямолінійним методом на основі таких очікуваних строків корисної експлуатації:

Група основних засобів	Строк корисної експлуатації
1	2
Землі	не амортизуються
Будинки та споруди	20-60 років
Машини та обладнання	3-10 років
Транспортні засоби	5-8 років
Інші основні засоби	3-8 років

Терміни і методи нарахування амортизації переглядаються на кінець кожного фінансового року.

Витрати, понесені після введення основних засобів в експлуатацію, наприклад, поточний ремонт, технічне обслуговування та капітальний ремонт як правило, відображаються у Звіті про фінансові результати (Звіті про сукупний дохід) в періоді, коли вони були понесені. У ситуаціях, коли можна чітко довести, що зазначені витрати призвели до збільшення майбутніх економічних вигод, що очікуються від використання об'єкту основних засобів понад первісно очікувані економічні вигоди, такі витрати капіталізуються як додаткова вартість основних засобів.

Прибуток або збиток, що виникає від припинення визнання об'єкта основних засобів активом, визнається як різниця між чистими надходженнями від вибуття та балансовою вартістю об'єкта.

Балансова вартість основних засобів переглядається на предмет зменшення їх корисності, коли певні події чи обставини вказують на те, що балансова вартість активу не зможе бути повністю відшкодована. У випадку встановлення ознак зменшення

корисності активу та перевищення його балансової вартості над оціночною ліквідаційною вартістю, вартість такого активу або групи активів, що генерує грошові потоки, списується до вартості очікуваного відшкодування. Вартість очікуваного відшкодування основних засобів визначається, як більша з двох величин: справедлива вартість мінус витрати на продаж або цінність використання активу. При визначенні цінності використання активу прогнозні потоки грошових коштів дисконтуються до їх теперішньої вартості із застосуванням ставки дисконту до оподаткування, що відображає поточні ринкові оцінки вартості грошових коштів у часі та ризику, пов'язані з даним активом.

Переоцінка (дооцінка або уцінка) балансової вартості основних засобів, нематеріальних активів до їхньої справедливої вартості може здійснюватись дочірнім підприємством за погодженням з Компанією на підставі відповідного наказу керівника раз на рік станом на 31 грудня, якщо їх залишкова вартість має суттєве відхилення від справедливої. Суттєвим відхиленням вважати 10% від валюти балансу. Справедливу вартість зазначених активів формувати на рівні вільних ринкових цін на аналогічні активи з урахуванням рекомендацій, викладених у МСФЗ.

Дооцінка закривається на нерозподілений прибуток щоквартально по мірі нарахування амортизації за необоротними активами, або в момент вибуття таких необоротних активів

Інвестиційна нерухомість

Визнання, оцінку й облік інвестиційної нерухомості здійснювати відповідно до МСБО 40 "Інвестиційна нерухомість". За наявності ознак, за яких об'єкт основних засобів може бути віднесеним і до операційної нерухомості, і до інвестиційної нерухомості, інвестиційною нерухомістю вважати у разі здавання в операційну оренду більш ніж 70% корисної площі об'єкта.

Інвестиційна нерухомість оцінюється за первісною вартістю (модель собівартості), зменшеною на суму нарахованої амортизації з урахуванням втрат від зменшення корисності та вигод від її відновлення.

Фінансові інструменти

Група визнає фінансовий актив або фінансове зобов'язання у Звіті про фінансовий стан, тільки тоді, коли суб'єкт господарювання стає стороною контракту щодо інструмента.

Група класифікує свої фінансові активи та фінансові зобов'язання наступним чином:

Фінансові активи за справедливою вартістю з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку – фінансові активи, утримувані для продажу, та фінансові активи, які при первісному визнанні призначені як такі, що оцінюються за справедливою вартістю з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку.

Інвестиції, утримувані до погашення – це непохідні фінансові активи з фіксованими платежами або платежами, які підлягають визначенню, а також фіксованим строком погашення, щодо яких суб'єкт господарювання має реальний намір та здатність утримувати до погашення. Після первісного визнання інвестиції, утримувані до погашення, відображаються за амортизованою вартістю.

Позики та дебіторська заборгованість – це непохідні фінансові активи з фіксованими платежами або платежами, які підлягають визначенню та не мають

котирування на активному ринку. При первісному визнанні фінансові активи оцінюються за справедливою вартістю. Після первісного визнання позики та дебіторська заборгованість обліковуються за вартістю, яка амортизується з використанням методу ефективної ставки відсотка за вирахуванням резерву під очікувані кредитні збитки. Вартість, яка амортизується, розраховується як сума, що залишається після амортизації премії або дисконту до справедливої вартості при первісному визнанні за ефективною процентною ставкою. При розрахунку враховуються премія або дисконт, що можливо мали місце при придбанні, включаються витрати на здійснення угоди, а також витрати, які є невід'ємною частиною ефективної відсоткової ставки. Дисконт або премія, що виникли при первісному визнанні, зменшують або збільшують відповідний елемент доходів, витрат або капіталу, залежно від факторів, що слугували причиною їх виникнення.

Наявні для продажу фінансові активи – непохідні фінансові активи, які визначені як наявні для продажу або не класифіковані ні в одну з трьох попередніх категорій. Після первісного визнання наявні для продажу фінансові активи оцінюються за справедливою вартістю з відображенням нереалізованих прибутку або збитку безпосередньо у капіталі. При вибутті накопичені прибутки або збитки, які були раніше визнані в капіталі, визнаються у Звіті про сукупний дохід. Наявні для продажу фінансові активи, які не мають ринкових котирувань на активному ринку і справедливую вартість яких не можна надійно оцінити, відображаються за первісною вартістю за вирахуванням резерву під знецінення у випадку потреби.

Фінансові зобов'язання за справедливою вартістю з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку – фінансові зобов'язання, утримувані для продажу, та фінансові зобов'язання, які при первісному визнанні призначені як такі, що оцінюються за справедливою вартістю з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку.

Фінансові зобов'язання, які оцінюються за амортизованою вартістю – всі інші фінансові зобов'язання. При первісному визнанні відображаються за справедливою вартістю за вирахуванням витрат, безпосередньо пов'язаних зі здійсненням операції. У подальшому позики і кредиторська заборгованість відображаються за амортизованою вартістю з використанням методу ефективної відсоткової ставки.

Знецінення фінансових активів

Група визначає, чи існують об'єктивні ознаки зменшення корисності фінансових активів чи групи фінансових активів на кожен звітну дату. Фінансовий актив або група фінансових активів вважаються знеціненими тільки тоді, коли існує об'єктивне свідчення їх знецінення в результаті однієї або кількох подій, що відбулися після первісного визнання активу («випадок втрати»), і такий випадок має вплив на очікувані майбутні грошові потоки від фінансового активу або групи фінансових, які можна надійно оцінити.

Ознаки зменшення корисності можуть включати свідчення того, що боржник або група боржників зазнають суттєвих фінансових труднощів, відмовляються або ухиляються від сплати відсотків або основної суми боргу, існує ймовірність того, що вони збанкрутують або будуть фінансово реорганізовані, а дані спостережень вказують, що зниження очікуваних майбутніх грошових потоків можна оцінити.

Активи, що відображаються в обліку за амортизованою вартістю

Якщо є об'єктивне свідчення того, що має місце збиток від зменшення корисності позик та дебіторської заборгованості, що обліковуються за амортизованою вартістю, то суму збитку оцінюють як різницю між балансовою вартістю активу та теперішньою

вартістю попередньо оцінених майбутніх грошових потоків (за винятком майбутніх кредитних збитків, які не були понесені), дисконтованих за первісною ефективною ставкою відсотка фінансового активу (тобто ефективною ставкою відсотка, обчисленою при первісному визнанні). Балансова вартість активу зменшується із застосуванням рахунку резервів. Сума збитку визнається у звіті про сукупний дохід у складі інших витрат.

Група спочатку визначає, чи існують об'єктивні ознаки зменшення корисності окремо для фінансових активів, які є окремо суттєвими, а також індивідуальні або сукупні ознаки зменшення корисності фінансових активів, які не є окремо суттєвими.

Якщо визначено, що не існує об'єктивних ознак зменшення корисності для окремо оціненого фінансового активу (незалежно від того, чи є він суттєвим), актив включається у групу фінансових активів з подібними характеристиками кредитного ризику, ця група фінансових активів оцінюється на зменшення корисності на сукупній основі. Активи, що оцінюються окремо на предмет зменшення корисності, і стосовно яких визнається або продовжує визнаватися збиток від зменшення корисності, не оцінюються на предмет зменшення корисності на сукупній основі.

Якщо у наступному періоді сума очікуваного збитку від зменшення корисності зменшується і таке зменшення може бути об'єктивно пов'язане з подією, що відбулася після визнання збитку від зменшення корисності, то раніше визнаний збиток від зменшення корисності «сторнується». Сума сторнування визнається в звіті про сукупний дохід в розмірі, за умови, що балансова вартість активу не перевищує його амортизовану вартість на дату сторнування.

Знецінення нефінансових активів

На кожен звітний період для нефінансових активів визначається наявність ознак того, що актив може бути знецінений. Якщо такі ознаки існують, або коли проведення щорічного тесту на знецінення активу є необхідним, керівництво оцінює суму відшкодування активу. Якщо ця сума нижче балансової вартості активу, то вона знижується до суми очікуваного відшкодування.

Збитки від знецінення триваючих видів діяльності визнаються у Звіті про сукупний дохід в тих категоріях витрат, які відповідають функціям знецінених активів.

Припинення визнання фінансових активів та фінансових зобов'язань

Група припиняє визнання фінансового активу тільки тоді, коли:

- 1) закінчується термін дії передбачений договором прав на грошові потоки від цього фінансового активу або
- 2) Група передає цей фінансовий актив (або передача передбачених договором прав на отримання грошових потоків від фінансового активу, або збереження передбачених договором прав на отримання грошових потоків від фінансового активу, але прийняття на себе передбаченого договором зобов'язання виплачувати ці грошові потоки одному або кільком отримувачам).

Група припиняє визнавати фінансове зобов'язання та вилучає його зі Звіту про фінансовий стан тоді, коли воно є погашеним, тобто коли обов'язок, передбачений договором, виконаний або анульований.

Різницю між балансовою вартістю погашеного або переданого іншій стороні

фінансового зобов'язання (або частини фінансового зобов'язання) та сумою сплаченого відшкодування, включаючи передані негрошові активи або прийняті на себе зобов'язання, Група визначає у складі інших операційних доходів чи витрат.

Фінансові інвестиції

До фінансових інвестицій відносяться:

- фінансові інвестиції, які обліковуються за методом участі в капіталі;

За методом участі в капіталі обліковуються дочірні підприємства.

До дочірніх відносяться ті підприємства, які утворені та перебувають під контролем Головного підприємства Групи (материнської компанії).

Грошові кошти

Грошові кошти є найбільш ліквідними активами Компанії. Для цілей Звіту про фінансовий стан грошовими коштами та їх еквівалентами є готівка в касі, поточні рахунки та депозити в банках та інших фінансових установах без обмеження використання або термін повернення яких не перевищує 3 місяців.

Депозити в банках та інших фінансових установах з обмеженням використання коштів на період від 3 до 12 місяців обліковуються в основному за тими ж правилами, що й грошові кошти в банках, однак у звіті про фінансовий стан відображаються окремо у складі Поточних фінансових інвестицій. Депозити з терміном погашення більше 12 місяців обліковуються у складі інших необоротних активів. Основною умовою розгляду депозитних договорів терміном більше 3 місяців як еквівалентів грошових коштів є можливість дострокового розірвання Компанією договору без втрати основної суми.

Дебіторська заборгованість

Обліковується відповідно до МСФЗ 9, як борговий актив. Торгова та інша поточна дебіторська заборгованість є виключно виплатою основної суми боргу та утримується для погашення, визнається за амортизаційною вартістю. Ефективна ставка відсотка на звичайну дебіторську заборгованість дорівнює нулю. При продажу на умовах товарного кредиту з суттєвою відстрочкою платежу (понад 12 місяців) визнається компонент фінансування, що відображається у фінансових доходах за визначеною ефективною ставкою відсотка.

Відповідно до принципу обачності та з метою покриття у майбутньому безнадійної дебіторської заборгованості, Група нараховує резерв під очікувані кредитні збитки.

Група застосовує спрощений підхід до оцінки резерву під очікувані кредитні збитки торгової дебіторської заборгованості і активів за договором, які виникають в результаті операцій, що належать до сфери застосування МСФЗ (IFRS) 15 відповідно до наведеної нижче матрицею по групах дебіторської заборгованості щодо часу виникнення:

До 1місяця	1-3місяці	3-12 місяців	12-18місяців	Більше 18місяців
<u>0,1%</u>	<u>5%</u>	<u>20%</u>	<u>50%</u>	<u>100%</u>

Запаси

Консолідована фінансова звітність Групи компаній ДАТ «Укрбуд», підготовлена згідно з МСФЗ станом на 31.12.2024 р. та за рік, що минув на зазначену дату

Запаси відображаються за найменшою з двох оцінок: за собівартістю чи чистою вартістю реалізації.

Оцінку вибуття запасів здійснювати методом FIFO (перших за часом надходження запасів)

На дату складання річної звітності Компанія проводить перевірку запасів на відповідність критеріям ліквідності. Постійно діюча інвентаризаційна комісія визначає перелік та обсяги запасів, які частково або повністю втратили свою первісну якість, не можуть бути використані для продажу, або морально застаріли та довгий час не використовуються у господарській діяльності.

У випадку виявлення таких оборотних активів, Компанія списує такі запаси з балансового обліку або здійснює їх переоцінку.

Всі виявленні збитки від знецінення визнаються у витратах у тому періоді, в якому вони були виявлені. Уцінка запасів, які існують на балансі більше року, у разі відсутності по кожній одиниці інформації про чисту реалізаційну вартість, здійснюється шляхом нарахування резерву на знецінення запасів по кредиту рахунку 200 Резерв під знецінення запасів в розрізі окремих категорій.

Резерв на зменшення корисності запасів нараховується у відсотках до балансової вартості таких запасів, виходячи з терміну їх обліку на балансі:

- 30% у разі обліку на балансі товарів більше 1 року, але менше 2-х років;
- 60% у разі обліку на балансі товарів більше 2-х років, але менше 3-х років;
- 100% у разі обліку на балансі товарів більше 3-х років.

На запаси, що обліковуються на балансі Компанії менше року, та індивідуально визначені запаси більш тривалого зберігання резерв не нараховується.

Статутний капітал

Статутний капітал Групи формується за рахунок вартості майна переданого до статутного капіталу. Засновником та єдиним акціонером Компанії є держава в особі Фонду державного майна України.

Частка неконтролюючих акціонерів

Всі частки в статутних капіталах дочірніх підприємств належать головній Компанії, частка неконтролюючих акціонерів відсутня.

Консолідаційні коригування

Всі внутрішньо групові операції та нереалізований прибуток виключені з показників консолідованої фінансової звітності.

Прибуток/збиток Групи складається з нерозподіленого прибутку/непокритого збитку Компанії та накопичених прибутків та збитків дочірніх підприємств з дати створення за виключенням нереалізованого внутрішньо-групового прибутку.

Дочірні підприємства створені на підставі рішень єдиного акціонера. З моменту створення та включно до дати затвердження фінансової звітності Компанії належить 100% в статутному капіталі цих дочірніх підприємств.

Процентні кредити та позики

Кредити та позики в звітності відображаються за амортизованою вартістю.

Консолідована фінансова звітність Групи компаній ДАТ «Укрбуд», підготовлена згідно з МСФЗ станом на 31.12.2024 р. та за рік, що минув на зазначену дату

Банківські овердрафти включаються до позик у складі короткострокових зобов'язань.

Заборгованість за кредитами розподіляється на довгострокову та короткострокову.

Відсотки визнаються витратами звітного періоду рівномірно протягом терміну користування кредитом. У випадку залучення кредитів для створення кваліфікаційних активів, проценти за позиками капіталізуються з моменту початку створення і до моменту завершення такого активу.

Торгова та інша кредиторська заборгованість

Торгова та інша кредиторська заборгованість відображається за амортизованою вартістю.

Умовні активи та умовні зобов'язання.

Група розрізняє забезпечення, які відображаються в балансі і створюються для погашення майбутніх зобов'язань, та умовні зобов'язання – це можливе зобов'язання, яке буде підтверджено у результаті того, що в майбутньому відбудуться або ні певні події. Умовні зобов'язання розкриваються у примітках до фінансової звітності і в звіті про фінансовий стан не визнаються. Винятком є випадки, коли існує ймовірність того, що для погашення зобов'язання потрібним буде вибуття ресурсів, і при цьому сума таких зобов'язань може бути достовірно визначеною. Інформація про умовні зобов'язання розкривається в примітках до фінансової звітності, за винятком тих випадків, коли виконання за зобов'язанням є малоімовірним або сума такого зобов'язання не є суттєвою. Вартісним порогом для розкриття інформації про умовне зобов'язання в примітках до фінансової звітності є сума, визначена обліковою політикою.

Група постійно аналізує умовні зобов'язання на предмет визначення ймовірності виконання. Якщо стає можливим, що буде необхідною сплата за статтею, яка раніше характеризувалася як умовне зобов'язання, то в формах фінансової звітності відображається забезпечення за той період, в якому виплата стала можливою.

Група не визнає умовний актив у своєму балансі. Умовний актив підлягає розкриттю в Примітках до фінансової звітності, коли ймовірним є надходження економічних вигід та іншого сукупного прибутку відповідно.

Забезпечення

Забезпечення визнаються якщо:

- 1) Група має теперішню заборгованість (юридичну або фактичну) внаслідок минулої події;
- 2) ймовірно, що вибуття ресурсів, які втілюють у собі економічні вигоди, буде необхідним для погашення заборгованості; та можна достовірно оцінити суму зобов'язання.

До поточних зобов'язань входять забезпечення, які створюються для відшкодування прогнозованих з високою ймовірністю майбутніх операційних витрат. Серед них ключовими для Групи є наступні:

- забезпечення на виплату відпусток працівникам;
- забезпечення по преміям та іншим виплатам персоналу;
- забезпечення на виконання зобов'язань, які передбачені умовами договорів на будівництво об'єктів;
- забезпечення під судово-претензійні збитки;

Консолідована фінансова звітність Групи компаній ДАТ «Укрбуд», підготовлена згідно з МСФЗ станом на 31.12.2024 р. та за рік, що минув на зазначену дату

- **інші забезпечення**

У випадку невиконання зазначених умов, забезпечення не визнаються.

Суми, які визнані Групою як забезпечення, є найкращою оцінкою видатків, необхідних для погашення теперішньої заборгованості на дату балансу. У випадках, коли вплив грошей у часі суттєвий, сума забезпечення визначається за теперішньою вартістю видатків, які, як очікується, будуть потрібні для погашення зобов'язання.

Залишок будь-якого виду забезпечень Групою переглядається на кожну дату балансу та, у разі потреби, коригується (збільшується або зменшується). У випадку відсутності ймовірності вибуття активів для погашення майбутніх зобов'язань, сума такого забезпечення підлягає сторнуванню.

Визнання доходів та витрат

Група визнає дохід за базовим правилом: дохід визнається у Звіті про сукупний дохід, коли виникає збільшення економічних вигід протягом звітного періоду у формі надходжень або покращення активів або зменшення зобов'язань, що веде до збільшення власного капіталу, окрім збільшення власного капіталу, пов'язаного з отриманням внесків від акціонерів.

Група визнає дохід, коли або у міру того, як вона задовольняє зобов'язання, передаючи обіцяний актив клієнтові. Актив передається, коли або у міру того, як клієнт отримує контроль над таким активом.

Група може визнавати виручку протягом певного періоду або миттєво.

Дохід від реалізації робіт, послуг визнається залежно від ступеня завершеності конкретної операції з деталізацією ключових груп товарів та послуг

Інші операційні доходи відображаються в фінансовій звітності сукупно з відповідними іншими витратами на нетто-основі (крім операцій з операційної оренди), якщо результат їх складання є позитивним (отримано прибуток). Якщо в результаті складання виду інших доходів з відповідним видом інших витрат отримано збиток, то дана сума відображається у складі інших витрат. Як правило, такі доходи представлено доходами від курсових різниць, від отриманих штрафів чи пені, реалізації непоточних активів.

Витрати, пов'язані з отриманням доходу, визнаються одночасно з відповідним доходом. Витрати обліковуються по мірі понесення та відображення в Звіті про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) у відповідному періоді.

Витрати, крім тих, що формують собівартість реалізації, визнаються витратами того періоду коли вони були здійснені незалежно від часу розрахунків.

Податок на прибуток

Сума витрат (доходу) з податку на прибуток складається з поточного податку на прибуток з врахуванням змін відстроченого податкового зобов'язання і відстроченого податкового активу.

Поточний податок на прибуток визнається витратами або доходом у Звіті про сукупний дохід. Поточний податок на прибуток, який належить до статей, визнаних безпосередньо у капіталі, визнається у складі капіталу, а не у Звіті про сукупний дохід.

Відстрочений податок на прибуток (зміна відстрочених податкових активів та відстрочених податкових зобов'язань) визнається витратами або доходом у Звіті про сукупний дохід. Відстрочений податок на прибуток, що виник за результатами операцій з дооцінки активів та інших господарських операцій, які відображаються збільшенням власного капіталу чи іншого сукупного прибутку.

Відстрочений податок на прибуток нараховується за методом зобов'язань по всіх тимчасових різницях на дату балансу між податковими базами активів і зобов'язань і їх балансовою вартістю для цілей фінансового обліку.

Відстрочене податкове зобов'язання визнається у випадку наявності тимчасових податкових різниць, що підлягають оподаткуванню. Група розраховує тимчасові різниці шляхом вирахування з балансової вартості активів та зобов'язань їх податкової бази.

Відстрочений податковий актив визнається у випадку виникнення тимчасових податкових різниць, що підлягають вирахуванню, якщо очікується отримання податкового прибутку, з яким пов'язані ці тимчасові податкові різниці.

Балансову вартість відстроченого податкового активу Група переглядає в кінці кожного звітного періоду. Група зменшує балансову вартість відстроченого податкового активу в тих межах, у яких більше не буде ймовірною наявність оподаткованого прибутку, достатнього, щоб дозволити використати вигоду від відстроченого податкового активу повністю або частково. Будь-яке таке зменшення «сторнується» за умови, якщо стає ймовірною наявність достатнього оподаткованого прибутку.

Відстрочені податкові активи та зобов'язання Група оцінює за ставками оподаткування, які передбачається використовувати в період реалізації активу чи погашення зобов'язання, на основі ставок оподаткування та податкового законодавства України, що діють або превалюють до кінця звітного періоду.

Внески до Державного пенсійного фонду

Група не має ніяких інших пенсійних програм, крім державної пенсійної системи України, що вимагає від роботодавця здійснення поточних внесків, які розраховуються як відсоткова частка від загальної суми заробітної плати. Ці витрати в Звіті про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) відносяться до періоду, в якому нараховується заробітна плата. Крім цього, в Групі не існує програм додаткових виплат при виході на пенсію та інших компенсаційних програм, які б потребували додаткових нарахувань.

3. Зміни в Обліковій політиці та принципах розкриття інформації

Протягом 2024 року зміни до облікової політики, яка була затверджена наказом №35 від 27.09.2019 року, не вносились.

Нові стандарти, роз'яснення і поправки до діючих стандартів і роз'яснень

Відсутні.

4. Використання оцінок

Складання фінансової звітності вимагає використання оцінок і припущень, що впливають на суми, зазначені у фінансовій звітності та примітках до неї. Припущення та оцінки відносяться в основному до визначення термінів експлуатації основних засобів, оцінки запасів, визнання та оцінки забезпечень, погашення майбутніх економічних вигод, визначення ефективної відсоткової ставки. Ці оцінки базуються на інформації, яка була відома на момент складання фінансової звітності. Вони визначаються на основі найбільш вірогідного сценарію майбутнього розвитку бізнесу Групи (включаючи бізнес-середовище). Оцінки і умови, які лежать в основі їх очікування, регулярно переглядаються. Фактичний вплив цих припущень може відрізнятись від його оцінки на час складання фінансової звітності, якщо бізнес-умови розвиваються не так, як очікувало Керівництво Групи. Як тільки стає відома нова інформація, яка впливає на оцінки, різниці відображаються в Звіті про фінансові результати (Звіті про сукупний дохід) і змінюються припущення.

5. Нематеріальні активи

Зміни в нематеріальних активах за 2024 р.

Показник	Права користування майном	Авторські та суміжні з ними права	Інші нематеріальні активи	(тис. грн.)
				Нематеріальні активи, Всього
1	2	3	4	5
Первісна вартість на початок звітного періоду (01.01.2024 р.)	17733	93	903	18729
Закупівля	0	0	157	157
Ліквідація	0	0	59	59
Первісна вартість на кінець звітного періоду (31.12.2024 р.)	17733	93	1001	18827
Амортизація на початок звітного періоду (01.01.2024 р.)	100	88	705	893
Поточна амортизація	2	0	71	73
Ліквідація	0	0	55	55
Амортизація на кінець звітного періоду (31.12.2024 р.)	102	88	721	911
Залишкова вартість на кінець звітного періоду (31.12.2024 р.)	17631	5	280	17916

Зміни в нематеріальних активах за 2023 р.

Показник	Права користування майном	Авторські та суміжні з ними права	Інші нематеріальні активи	(тис. грн.)
				Нематеріальні активи, Всього
1	2	3	4	5
Первісна вартість на початок звітного періоду (01.01.2023 р.)	17733	93	821	18647
Закупівля	0	0	96	96
Ліквідація	0	0	14	14
Первісна вартість на кінець звітного періоду (31.12.2023 р.)	17733	93	903	18729
Амортизація на початок звітного періоду (01.01.2023 р.)	100	87	687	874
Поточна амортизація	0	1	31	32
Ліквідація	0	0	13	13
Амортизація на кінець звітного періоду (31.12.2023 р.)	100	88	705	893
Залишкова вартість на кінець звітного періоду (31.12.2023 р.)	17633	5	198	17836

Залишкова вартість нематеріальних активів складала:

Нематеріальні активи	(тис. грн.)	
	31.12.2024	31.12.2023
1	2	3
Права користування майном	17631	17633
Авторські та суміжні з ними права	5	5
Інші нематеріальні активи	280	198
Нематеріальні активи, всього	17916	17836

Консолідована фінансова звітність Групи компаній ДАТ «Укрбуд», підготовлена згідно з МСФЗ станом на 31.12.2024 р. та за рік, що минув на зазначену дату

Гудвіл

2915

2915

Переоцінка нематеріальних активів не здійснювалась.
Нематеріальні активи в заставі не перебувають.

6. Основні засоби та інвестиційна нерухомість

Зміни в основних засобах та інвестиційної нерухомості за 2024- 2023 рр.

Зміни в основних засобах та інвестиційної нерухомості за 2024 рік

(тис. грн.)

Показник	Землі	Будинки та споруди	Машини та обладнання	Транспортні засоби	Інші основні засоби	Інвестиційна нерухомість	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8
Первісна вартість на початок звітного періоду (01.01.2024 р.)	0	2486	5175	4362	6405	241 154	259 582
Збільшення (придбання, модернізація тощо)	0	0	174	0	189	129	492
Продаж та ліквідація	0	0	49	104	48	0	201
Переоцінка	0	0	0	0	0	0	0
Інші зміни	0	0	0	0	0	0	0
Первісна вартість на кінець звітного періоду (31.12.2024 р.)	0	2486	5300	4258	6546	241 283	259 873
Амортизація на початок звітного періоду (01.01.2024 р.)	0	884	4812	3434	5586	41 431	56 147
Поточна амортизація	0	61	111	349	238	3111	3 870
Продаж та ліквідація	0	0	50	104	48	0	202
Переоцінка	0	0	0	0	0	0	0
Інші зміни	0	0	0	0	0	0	0
Амортизація на кінець звітного періоду (31.12.2024 р.)	0	945	4873	3679	5776	44 542	59 815
Залишкова вартість на кінець звітного періоду (31.12.2024 р.)	0	1 541	427	579	770	196 741	200 058

Зміни в основних засобах та інвестиційної нерухомості за 2023 рік

(тис. грн.)

Показник	Землі	Будинки та споруди	Машини та обладнання	Транспортні засоби	Інші основні засоби	Інвестиційна нерухомість	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8
Первісна вартість на початок звітного періоду (01.01.2023 р.)		3138	5042	3501	6504	240 685	258 870
Амортизація на початок звітного періоду (01.01.2023 р.)		801	4710	3254	5464	38 381	52 610
Коригування (виправлення помилок минулих періодів):							
Первісна вартість на початок звітного періоду (01.01.2023 р.)		-652		800	-148		0

Консолідована фінансова звітність Групи компаній ДАТ «Укрбуд», підготовлена згідно з МСФЗ станом на 31.12.2024 р. та за рік, що минув на зазначену дату

Амортизація на початок звітного періоду (01.01.2023 р.)		7	-5	-2			0
Первісна вартість на початок звітного періоду (01.01.2023 р.) (після коригування)		2486	5042	4301	6356	240 685	258 870
Збільшення (придбання, модернізація тощо)	0	0	138	161	183	469	951
Продаж та ліквідація	0	0	5	100	134	0	239
Переоцінка	0	0	0	0	0	0	0
Інші зміни	0	0	0	0	0	0	0
Первісна вартість на кінець звітного періоду (31.12.2023 р.)	0	2486	5175	4362	6405	241 154	259 582
Амортизація на початок звітного періоду (01.01.2023 р.)		808	4705	3252	5464	38 381	52 610
Поточна амортизація	0	76	112	282	227	3050	3 747
Продаж та ліквідація	0	0	5	100	105	0	210
Переоцінка	0	0	0	0	0	0	0
Інші зміни	0	0	0	0	0	0	0
Амортизація на кінець звітного періоду (31.12.2023 р.)	0	884	4812	3434	5586	41 431	56 147
Залишкова вартість на кінець звітного періоду (31.12.2023 р.)	0	1 602	363	928	819	199 723	203 435

Залишкова вартість основних засобів складала:

(тис. грн.)

Основні засоби та інвестиційна нерухомість	31.12.2024	31.12.2023
1	2	5
Інвестиційна нерухомість	196 741	199 723
Будинки і споруди	1 541	1 602
Інші основні засоби	770	819
Транспортні засоби	579	928
Машини і обладнання	427	363
Основні засоби, всього	200 058	203 435

Всі збитки від знецінення визнавались у витратах в тих періодах, в яких факти знецінення були виявлені.

В процесі складання консолідованої фінансової звітності Групи за 2023 роки, були виявлені помилки складання консолідованої фінансової звітності Групи минулих періодів, які спричинили викривлення інформації, щодо залишкової вартості груп основних засобів, а саме: «Будинків і споруд», «Транспортні засоби» та «Інші основні засоби». Дане

Консолідована фінансова звітність Групи компаній ДАТ «Укрбуд», підготовлена згідно з МСФЗ станом на 31.12.2024 р. та за рік, що минув на зазначену дату

викривлення не вплинуло на загальну суму залишкової вартості основних засобів Групи.

Основні засоби у звітному періоді мають збільшення первісної вартості відносно початку року на 162 тис. грн. Протягом звітного року надходження основних засобів становить 363 тис. грн., ліквідація та/або продаж - 201 тис. грн. Амортизація основних засобів збільшилась на 557 тис. грн. відносно початку року.

Інвестиційна нерухомість за 2024 рік має збільшення первісної вартості на кінець року на 129 тис. грн. за рахунок покращення об'єктів нерухомості. Амортизація збільшилась на 3111 тис. грн. відносно початку року.

У зв'язку з військовими діями у 2023 році було суттєво пошкоджено будівлю Компанії, яка розташована у місті Суми (залишкова балансова вартість якої станом на 31.12.2023 року та 31.12.2024 року складає 901 тис. грн.). Дана будівля, рішенням правління Компанії у 2023 року була виведена з експлуатації. Компанія не переглядала залишкову вартість даної будівлі та не проводила тест на зменшення корисності даного активу.

Станом на 31.12.2024 року на балансі материнської компанії обліковуються основні засоби розташовані в м. Маріуполь (тимчасово – окупована територія України) (Лабораторний корпус та Гараж) залишковою балансовою вартістю 268 тис. грн. Компанія не переглядала залишкову вартість даних будівель та не проводила тест на зменшення корисності даних активів.

Основні засоби в заставі не перебувають.

На 31 грудня 2024 року первісна вартість основних засобів, які перебувають в експлуатації та повністю амортизовані складає 8 377 тис. грн (на 31 грудня 2023 року – 8 151 тис. грн).

7. Запаси

Балансова вартість запасів :

	(тис. грн.)	
	31.12.2024	31.12.2023
1	2	3
Незавершене виробництво	4716	4575
Готова продукція	90	90
Інші матеріальні запаси	2111	1904
Всього	6917	6569

Протягом звітного року вартість запасів збільшилась на 348 тис. грн. В тому числі, сума незавершеного виробництва збільшилась на 141 тис. грн. В статті "Незавершене виробництво" (рядок 1102) обліковуються витрати діяльності Групи, доходи по яким планується отримати в майбутніх звітних періодах (4716 тис. грн). Найбільша питома вага незавершеного виробництва по дочірнім підприємствам приходить на підприємства напряму проектування та будівництва (3990 тис. грн.), що становить 84,6%. Збільшилась також вартість інших матеріальних запасів на 207 тис. грн. Готова продукція в сумі 90 тис. грн. це є закінчена та неоплачена робота по будівельним контрактам материнської компанії, яка станом на 31.12.2024 року не передана замовнику (не підписаний акт-приймання передачі робіт).

Запаси в заставі не перебувають.

8. Торгівельна та інша дебіторська заборгованість

Склад короткострокової дебіторської заборгованості:

Показник	(тис. грн.)	
	31.12.2024	31.12.2023
1	2	3
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	13 111	15 607
Дебіторська заборгованість за розрахунками:		
за виданими авансами	1 856	2 353
з бюджетом	551	539
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	2	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	13 631	11 057
Резерв під очікувані кредитні збитки під торгіву дебіторську заборгованість	-4 751	-6 909
Резерв під очікувані кредитні збитки під іншу дебіторську заборгованість	-13 166	-5 544
Короткострокові заборгованості за поставками та інше, за вирахуванням резерву.	11 234	17 103

Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги зменшилась на 2496 тис. грн., в тому числі за рахунок перекласифікації торгівельної дебіторської заборгованості в іншу поточну заборгованість (заборгованість по претензіям та заборгованість по якій ведуться претензійно – позовна робота) на суму 2 700 тис. грн.

За виданими авансами протягом звітного року відбулося зменшення на 497 тис. грн., що становить 21%. Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом також збільшилась на 12 тис. грн. Інша поточна дебіторська заборгованість збільшилась на 2574 тис. грн., або на 23%. в тому числі за рахунок перекласифікації торгівельної дебіторської заборгованості в іншу поточну заборгованість (заборгованість по претензіям та заборгованість по якій ведуться претензійно – позовна робота) на суму 2700 тис. грн.

До складу іншої поточної заборгованості включено заборгованість за заробітною платою працівників, позиками та відрядженнями, заборгованість по претензіям та заборгованість по якій ведуться претензійно – позовна робота.

Вся заборгованість є поточною з терміном погашення до 12 місяців.

Заборгованість з терміном погашення більше 12 місяців відображається в складі довгострокової заборгованості.

Станом на 31 грудня 2024 р. у звітності визнано резерв очікуваних кредитних збитків (ОКЗ) за дебіторською заборгованістю за продукцію, товари, роботи, послуги та іншою поточною дебіторською заборгованістю.

Зміни резерву очікуваних кредитних збитків (ОКЗ) за дебіторською заборгованістю за продукцію, товари, роботи, послуги представлені наступним чином:

Показник	(тис. грн.)	
	31.12.2024	31.12.2023
Поточна (до 12 місяців)		

1	2	3
Резерв під очікувані кредитні збитки під торгіву дебіторську заборгованість на початок року	6 909	10 636
Нараховано	616	1669
Списано (використано)	-74	-63
Сторно невикористаної суми	0	0
Перенесено (перекласифікація) на резерв очікуваних кредитних збитків по іншій дебіторській	-2700	-5333
Резерв під очікувані кредитні збитки під торгіву дебіторську заборгованість на кінець року	4 751	6 909

Зміни резерву очікуваних кредитних збитків (ОКЗ) по іншій дебіторській заборгованості представлені наступним чином:

Показник	(тис. грн.)	
	31.12.2024	31.12.2023
Резерв під очікувані кредитні збитки по іншій дебіторській заборгованості на початок року	5544	211
Нараховано	4924	-
Списано	2	-
Сторно невикористаної суми	-	-
Перенесено (перекласифікація) з резерву очікуваних кредитних збитків по торгівій дебіторській заборгованості.	2700	5 333
Резерв під очікувані кредитні збитки по іншій дебіторській заборгованості на кінець року	13 166	5544

Ефективна процентна ставка за дебіторською заборгованістю за товари, роботи, послуги дорівнює нулю.

Зміни в оцінках ймовірності погашення заборгованості можуть вплинути на суму визнаних збитків від зменшення корисності.

Торгова дебіторська заборгованість за термінами непогашення представлена станом на 31.12.2024 р. наступним чином:

Показник	(тис. грн.)	
	Сума заборгованості з урахуванням резерву	Нарахований резерв
1	2	3
Поточна (до 12 місяців)	4464	550
Прострочена за термінами непогашення :		
Від 12 до 18 міс	1172	182

Консолідована фінансова звітність Групи компаній ДАТ «Укрбуд», підготовлена згідно з МСФЗ станом на 31.12.2024 р. та за рік, що минув на зазначену дату

Більше 18 міс	2724	4019
Всього:	8 360	4751

Станом на 31.12.2023 р.:

(тис. грн.)

Показник	Сума заборгованості з урахуванням резерву	Нарахований резерв
1	2	3
Поточна (до 12 місяців)	7250	550
Прострочена за термінами непогашення :		
Від 12 до 18 міс	1101	279
Більше 18 міс	347	6080
Всього:	8 698	6909

Група не вимагає застави за дебіторською заборгованістю за товари, роботи, послуги.

Довгострокова дебіторська заборгованість станом на 31.12.2024 року складає 98 тис. грн. (продисконтована заборгованість ФОП Татаркіна Г.О первісною вартістю 190 тис. грн. Заборгованість обліковується в активах дочірнього підприємства «Одеський Промбудпроект»)

9. Грошові кошти

(тис. грн.)

	31.12.2024	31.12.2023
1	2	3
Грошові кошти в банку:		
Поточний рахунок в грн.	5 629	9 458
Інші грошові кошти (в тому числі чеки, грошові кошти в дорозі)	1	1
Грошові кошти та їх еквіваленти, всього	5 630	9 459

Обмежень щодо використання грошових коштів немає.

10. Інші оборотні активи

Інші оборотні активи станом на 31.12.2024 р. склали 2195 тис. грн. (на 31.12.2023 р. - 1593 грн.). До складу інших оборотних активів включаються суми податкового кредиту з ПДВ (за неотриманими податковими накладними), якими Група може скористатись в майбутньому.

11. Статутний капітал

Статутний капітал Групи складається з акціонерного капіталу материнської компанії – Державного акціонерного товариства "Будівельна компанія "Укрбуд".

(тис. грн.)

Зміст	31.12.2024	31.12.2023
1	2	3
Зареєстрований статутний капітал	193 136	193 136
Всього	193 136	193 136

Консолідована фінансова звітність Групи компаній ДАТ «Укрбуд», підготовлена згідно з МСФЗ станом на 31.12.2024 р. та за рік, що минув на зазначену дату

№ з/п	Тип акціонерів	Акціонери	Частка в статутному капіталі	Кількість простих акцій, штук	Вартість простих акцій за номіналом, тис. грн.
1	2	3	4	5	6
1	Акціонери – Держава	Фонд державного майна України	100	193 136	193 136
Всього:			100	193 136	193 136

У звітному періоді додатковий випуск акцій не проводився. Додатковий випуск акцій не планується.

У звітному періоді додатковий випуск акцій не проводився. Додатковий випуск акцій не планується.

Сума неоплаченого капіталу станом на 31.12.2024 р. відсутня.

За підсумками фінансово-господарської діяльності за 2024 рік Компанія отримала чистий збиток в розмірі 13472 тис. грн., що на 9979 тис. грн. більше ніж за 2023 рік (3493 тис. грн)

Наявність збитків унеможливило виплату дивідендів, оскільки відповідно до ст.34 Закону України «Про акціонерні товариства» виплата дивідендів за простими акціями здійснюється з чистого прибутку акціонерного товариства за звітний рік.

Розрахунок показників прибутковості акцій

Показник	2024	2023
1	2	3
Середньорічна кількість простих акцій	193 136	193 136
Чистий загальний прибуток/збиток на одну просту акцію (грн.)	(69,754)	(18,086)

У зв'язку із отриманням консолідованого збитку за результатами діяльності у 2024 року в сумі 13472 тис грн, чистий загальний збиток на одну просту акцію збільшився на 51,668 грн у порівнянні з результатами 2023 року.

12. Капітал в дооцінках

У порівнянні з початком звітнього року капітал в дооцінках 16316 залишився без змін на кінець року. Складається він з:

- 16277 тис грн - право постійного користування земельними ділянками на підставі висновків незалежних експертів;
- 39 тис. грн.– дооцінка необоротних активів.

Дооцінка закривається на нерозподілений прибуток по мірі нарахування амортизації за необоротними активами, або в момент вибуття таких необоротних активів. Зміни у звітному періоді не відбувалися.

13. Довгострокові зобов'язання

Станом на 31.12.2024 р. Група не має довгострокових зобов'язань.

Консолідована фінансова звітність Групи компаній ДАТ «Укрбуд», підготовлена згідно з МСФЗ станом на 31.12.2024 р. та за рік, що минув на зазначену дату

Структура довгострокових зобов'язань представлена наступним чином:

(тис. грн.)

Показник	31.12.2024	31.12.2023
1	2	3
Інші довгострокові зобов'язання	0	0
Всього	0	0

14. Забезпечення

Станом на 31.12.2024 р. Група не має довгострокових забезпечень.

Структура забезпечень представлена наступним чином:

(тис. грн.)

Показник	31.12.2024	31.12.2023
1	2	3
Довгострокові забезпечення	0	0
Короткотермінові забезпечення		
В т.ч. забезпечення на виконання зобов'язань, які передбачені умовами договорів на будівництво об'єктів	0	0
Забезпечення на виконання зобов'язання, передбачене умовою договору на проведення аудиту	0	210
Забезпечення на оплату відпусток	2984	2 825
Забезпечення на виплату премій	0	0
Всього	2 984	3 035

Забезпечення створені для фінансування витрат пов'язаних з проведенням зовнішнього аудиту за результатами фінансово – господарської діяльності 2022 року в сумі 210 тис. грн. були переоцінені (зменшені до «0») та сума переоцінки була віднесена на доходи материнської компанії у 2024 році.

Інші забезпечення формуються виходячи з ймовірної суми, яка необхідна для покриття забезпечення, та відносяться на поточні витрати.

Забезпечення використовуються тільки на ті цілі, для яких вони були створені.

Переоцінка забезпечень здійснюється на кожну балансову дату.

15. Поточна кредиторська заборгованість

Структура кредиторської заборгованості:

(тис. грн.)

Показник	31.12.2024	31.12.2023
1	2	3
Аванси, отримані на поставки, короткострокові інвестиції	13 434	9 565
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	5 736	7 915
За розрахунками з бюджетом	1 646	1 664
За заробітною платою	367	347

Консолідована фінансова звітність Групи компаній ДАТ «Укрбуд», підготовлена згідно з МСФЗ станом на 31.12.2024 р. та за рік, що минув на зазначену дату

За фондами соціального страхування	65	57
Інша заборгованість	1 485	851
Короткострокові зобов'язання по поставках та інше, всього	22 733	20 399

До складу поточної заборгованості включена заборгованість з терміном погашення до одного року.

16. Дохід від реалізації

Структура чистого доходу:

Показник	(тис. грн.)	
	2024	2023
	2	3
Доходи від продажу:		
Доходи від будівельної діяльності	5321	71908
Доходи від оренди інвестиційної нерухомості	30826	28410
Доходи від діяльності у сфері архітектури та науки	5536	6508
Доходи від послуг з підготовки та перепідготовки кадрів	24970	18857
Всього	66 653	125 683

17. Собівартість реалізації

Собівартість реалізації	(тис. грн.)	
	2024	2023
	2	3
Собівартість від реалізації об'єктів будівельної діяльності	4860	71148
Собівартість від оренди інвестиційної нерухомості	30450	27153
Собівартість від діяльності у сфері архітектури та науки	4570	5674
Собівартість від послуг з підготовки та перепідготовки кадрів	17112	14136
Всього	56 992	118 111

Витрати за елементами представлені наступним чином:

Витрати за видами	(тис. грн.)	
	2024	2023
	2	3
Будівельно-монтажні роботи, послуги	4860	71148
Матеріальні затрати	13189	11030
Витрати на оплату праці	17753	14345
Відрахування на соціальні заходи	3796	3248
Амортизація	2284	2402

Витрати, що здійснюються для підтримання об'єкта в робочому стані (проведення ремонту, технічного огляду, нагляду, обслуговування тощо)	2385	3199
Інші витрати	12725	12739
Разом	56 992	118 111

18. Адміністративні витрати

(тис. грн.)

Витрати за видами	2024	2023
1	2	3
Заробітна плата	12 007	8 622
Відрахування на соціальні заходи	2676	1843
Консультаційні, юридичні та аудиторські послуги	1428	769
Витрати на використання службових	549	352
Витрати на поліпшення і утримання основних засобів	249	87
Електроенергія, теплова енергія, комунальні послуги	332	445
Витрати на операційну оренду основних засобів	115	76
Послуги зв'язку та інтернет	198	174
Амортизація	312	331
Матеріальні витрати	295	438
Банківські послуги	110	83
Витрати на службові відрядження	172	53
Організаційно-технічні послуги	130	339
Оцінка майна, страхові послуги	19	53
Інше	991	689
Адміністративні витрати, всього	19583	14354

19. Витрати на збут

(тис. грн.)

Витрати за видами	2024	2023
1	2	3
Реклама	15	25
Витрати на збут, всього	15	25

20. Інші операційні доходи та витрати

Структура операційних доходів:

(тис. грн.)

Інші операційні доходи	2023	2022
1	2	3
Доходи від операційної оренди	13125	12183
Курсові різниці	0	2
Дохід від коригування забезпечення на виконання зобов'язань з будівельним контрактом	0	4999

Консолідована фінансова звітність Групи компаній ДАТ «Укрбуд», підготовлена згідно з МСФЗ станом на 31.12.2024 р. та за рік, що минув на зазначену дату

Реалізація необоротних активів	26	38
Дохід від списання отриманих авансів та кредиторської заборгованості	2535	0
Інші	536	1026
Інші операційні доходи, всього	16222	18248

Структура операційних витрат:

(тис. грн.)		
Інші операційні витрати	2024	2023
1	2	3
Витрати від операційної оренди	10041	9108
Втрати від курсових різниць (нетто)	0	0
Втрати від очікуваних кредитних збитків	4954	1669
Реалізація необоротних активів	0	0
Інше	791	956
Витрати на оплату праці та ЄСВ	1566	726
Податок на майно (земельний податок та нерухомість)	981	335
Амортизація	885	585
Витрати на будівельні роботи	192	
Матеріальні витрати	180	773
Списання ПДВ на витрати	686	142
Штрафи, пені	331	
Інші операційні витрати, всього	20607	14294

Після затвердження переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих збройними формуваннями Російської Федерації Кабінетом Міністрів України у 2023 році Компанія зменшила свої витрати у 2023 році на суму 3267 тис. грн.

Материнською компанією був сформований резерв під очікувані кредитні збитки згідно з зауваженнями Аудиторської групи департаменту внутрішнього аудиту Фонду державного майна України та зовнішнього суб'єкта аудиторської діяльності ТОВ «Аудиторська фірма «Імона-Аудит» на суму 4924 тис. грн.

З II кварталу 2024 року материнська компанія змінила підхід у відображенні витрат (в складі інших операційних витрат, до II кварталу 2024 відображалися у складі собівартості) пов'язаних з утриманням нерухомого майна розташованого в м. Дніпро по пр-т Дмитра Яворницького 57 в сумі 1215 тис. грн, що пов'язано з судовою справою стосовно договору оренди на цю будівлю.

21. Інші доходи та витрати

Структура інших доходів

(тис. грн.)		
Інші доходи	2024	2023
1	2	3
Компенсація страхового випадку	0	48
Інші фінансові доходи	12	11
Інші доходи, всього	12	59

Структура інших витрат:

	(тис. грн.)	
Інші витрати	2024	2023
1	2	3
Інші (зменшення корисності активів)	0	0
Інші (зменшення корисності довгострокової фінансової інвестиції)	0	0
Інші	0	0
Інші витрати, всього	0	0

22. Податок на прибуток

Згідно із законодавством України, в звітному періоді діяла затверджена ставка податку на прибуток – 18%.

Основні компоненти витрат з податку на прибуток:

	(тис. грн.)	
Показник	2024	2023
1	2	3
Податок на прибуток, представлений у Звіті про фінансові результати:		
Поточні витрати з податку на прибуток	6	28
Відстрочені витрати з податку на прибуток:		
На початок звітного року	7630	8299
На кінець звітного року	8474	7630
Включено до Звіту про фінансові результати - всього	-838	699
В тому числі поточний податок на прибуток	6	28
Зменшення (збільшення) відстрочених податкових активів	-844	669

Структура відстрочених податкових активів та зобов'язань:

	(тис. грн.)		
Показник	31.12.2024	Зміни в періоді	31.12.2023
1	2	3	4
Відстрочені податкові активи			
Основні засоби	5682	2	5680
Резерв кредитного ризику	2784	880	1904
Резерви під зобов'язання будівельні контракти	0	0	0
Інші	8	-38	46
Сукупні відстрочені активи	8474	844	7630
Відстрочені податкові зобов'язання			
Основні засоби			
З нарахованих витрат			

Сукупні відстрочені податкові зобов'язання			
Чисте відстрочене податкове зобов'язання (-), актив (+)	8474	844	7630

Узгодження податку на прибуток:

Показник	(тис. грн.)	
	2024	2023
1	2	3
Фінансовий результат до оподаткування	-14310	-2794
Діюча ставка податку	18%	18%
Витрати з податку на прибуток	-838	699
Постійні різниці		
Всього	-838	699

Станом на 31 грудня 2024 року материнська компанія Групи має накопичений податковий збиток в сумі 17 291 тис. грн., відстрочені податкові активи по якому не нараховувалися.

23. Звіт про рух грошових коштів

Звіт про рух грошових коштів сформований прямим методом шляхом розкриття інформації про основні види валових грошових надходжень і виплат.

Основні потоки грошових коштів (надходження та витрачання) у звітному періоді здійснювались за операційною діяльністю:

Надходження коштів:

- кошти, отримані від продажу товарів, робіт, послуг;
- аванси від покупців та замовників та інші аванси;
- надходження від операційної оренди;
- надходження від реалізації необоротних активів;
- інші надходження.

Витрачання коштів:

- оплата придбаних товарів, робіт, послуг;
- аванси підрядникам та постачальникам;
- оплата заробітної плати та внесків до фондів соціального страхування;
- оплата податків;
- інші витрачання;
- витрачання на оплату повернення авансів

Зміни в кредиторській заборгованості від фінансової діяльності у 2024 році представлені наступним чином:

Показник	(тис. грн.)	
	31.12.2024	31.12.2023
1	2	3
Заборгованість за дивідендами:		
Заборгованість на 01 січня	0	0

Нараховано протягом року згідно з Рішенням зборів акціонерів	0	0
Виплачено дивіденди	0	0
Залишок заборгованості на 31 грудня	0	0

Вся фінансова заборгованість виражена в гривневому еквіваленті, курсові різниці відсутні.

Розшифровка статті “Інші витрачання” Звіту про рух грошових коштів за 2024 рік:

Інші витрачання грошових коштів (за операційною діяльністю):

	2024, тис. грн	2023, тис. грн
Адміністративні штрафи та судові витрати	280	
Комунальні витрати та витрати по утриманню нерухомого майна	2417	2293
Розрахунково - касове обслуговування	62	39
Видача під звіт та на відрядження	272	132
Платежі за судові послуги та консультації		
Інші	324	371
Разом:	3 355	2835

24. Управління фінансовими ризиками

В ході звичайної діяльності в Групі виникають кредитний ризик, ризик ліквідності та валютний ризик.

(а) Огляд

При використанні фінансових інструментів Група зазнає таких видів ризиків:

- кредитний ризик;
- ризик ліквідності;
- ринковий ризик.

У цій примітці представлена інформація щодо кожного із зазначених ризиків, яких зазнає Група, про цілі, політику, процедури оцінки та управління ризиками, а також про управління капіталом Групи. Більш детальна кількісна інформація розкрита у відповідних примітках до цієї консолідованої фінансової звітності.

Управління несе всю повноту відповідальності за організацію системи управління ризиками та нагляд за функціонуванням цієї системи.

Політика з управління ризиками розроблена з метою виявлення та аналізу ризиків, яких зазнає Група, встановлення належних лімітів ризику та впровадження засобів контролю ризиків, а також для здійснення моніторингу рівнів ризику та дотримання встановлених лімітів. Політика та системи управління ризиками регулярно переглядаються з метою відображення змін ринкових умов та умов діяльності Групи. Через засоби навчання та стандарти і процедури управління Група намагається створити таке впорядковане і конструктивне середовище контролю, в якому всі працівники розуміють свої функції та обов'язки.

(б) Кредитний ризик

Група знаходиться під впливом кредитного ризику, який представляє собою ризик того, що одна сторона фінансового інструменту призведе до фінансових втрат для іншої сторони внаслідок невиконання зобов'язання за договором. Кредитний ризик виникає в

результаті надання послуг Групою на умовах кредиту та інших угод з контрагентами, внаслідок яких виникають фінансові активи.

Фінансові інструменти, за якими у Групі може з'явитися значний кредитний ризик, представлені в основному дебіторською заборгованістю і грошовими коштами та їх еквівалентами та інвестиційними цінними паперами.

Група відстежує та аналізує кредитний ризик для кожного конкретного випадку на індивідуальній основі та ґрунтуючись на історичному досвіді. Керівництво Групи вважає, що немає суттєвих ризиків втрат через зниження вартості активів. Максимальний розмір кредитного ризику Групи за класами активів представлений балансовою вартістю фінансових активів у Звіті про фінансовий стан.

У наступній таблиці представлений максимальний розмір кредитного ризику за компонентами Звіту про фінансовий стан:

(тис. грн.)		
Показник	31.12.2024	31.12.2023
1	2	3
Торгова дебіторська заборгованість	8360	8698
Грошові кошти та еквіваленти	5630	9459
Загальний розмір кредитного ризику	13990	18157

Керівництво Групи здійснює аналіз торгової дебіторської заборгованості, що підлягає сплаті покупцями та замовниками, за строками її виникнення та стежить за простроченими залишками.

Аналіз дебіторської заборгованості за строками виникнення та зміни в резерві під знецінення станом на 31 грудня 2024 р. та 31 грудня 2023 р. представлені в Примітці 8.

(в) Ризик ліквідності

Ризик ліквідності – це ризик того, що Група не зможе виконати свої фінансові зобов'язання шляхом поставки грошових коштів чи іншого фінансового активу. Підхід до управління ліквідністю передбачає забезпечення, наскільки це можливо, постійної наявності ліквідності, достатньої для виконання зобов'язань Групи по мірі настання строків їх погашення як у звичайних умовах, так і у надзвичайних ситуаціях, уникаючи при цьому неприйнятних збитків і ризику нанесення шкоди репутації Групи.

Як правило, Група забезпечує наявність грошових коштів та їх еквівалентів, доступних на першу вимогу, в обсязі, достатньому для покриття очікуваних короткострокових операційних витрат, включаючи витрати на обслуговування фінансових зобов'язань; це не розповсюджується на екстремальні ситуації, які неможливо передбачити, наприклад, бойові дії, стихійне лихо.

У нижченаведених таблицях представлені суми зобов'язань за строками, що залишились до погашення. Суми, розкриті у таблиці, це контрактні недисконтовані потоки грошових коштів, в тому числі валова сума зобов'язань з торгової і іншої кредиторської заборгованості.

Аналіз фінансових зобов'язань за строками погашення, що визначені договорами, станом на 31 грудня 2024 р. був представлений наступним чином:

(тис. грн.)		
Показник	31.12.2024	31.12.2023
1	2	3
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	8360	8698
Справедлива вартість дебіторської заборгованості за товари, роботи, послуги	5630	9459
Загальний розмір кредитного ризику	13990	18157

Показник	За вимогою	Менше ніж три місяці	Від трьох до 12 місяців	Більше 12 місяців	Всього
1	2	3	4	5	6
Торгова та інша кредиторська заборгованість	15 149	4 000	856	2 728	22 733
Всього	15 149	4 000	856	2 728	22 733

Аналіз фінансових зобов'язань за строками погашення, що визначені договорами, станом на 31 грудня 2023 р. був представлений наступним чином:

(тис. грн.)

Показник	За вимогою	Менше ніж три місяці	Від трьох до 12 місяців	Більше 12 місяців	Всього
1	2	3	4	5	6
Торгова та інша кредиторська заборгованість	11 015	5 793	383	3 208	20 399
Всього	11 015	5 793	383	3 208	20 399

(г) Ринковий ризик полягає у тому, що зміни ринкових цін, таких як валютні курси, процентні ставки і курси цінних паперів, будуть впливати на доходи або на вартість фінансових інструментів. Метою управління ринковим ризиком є управління і контроль рівня ринкового ризику у межах прийнятних параметрів при оптимізації доходності за ризик. Група несе фінансові зобов'язання з метою управління ринковими ризиками. Всі такі операції здійснюються згідно з інструкціями управлінського персоналу.

Інші ризики зміни ринкових цін

Група не укладає договорів на придбання або продаж товарів, за винятком того, коли метою таких договорів є використання та продаж виходячи з очікуваних потреб Групи. Такі договори не передбачають розрахунків на чистій основі.

(д) Справедлива вартість

Деякі принципи облікової політики Групи та правила розкриття інформації вимагають визначення справедливої вартості як фінансових, так і нефінансових активів і зобов'язань. Справедлива вартість була визначена для цілей оцінки та розкриття інформації з використанням зазначених далі методів. Там, де це необхідно, додаткова інформація про припущення, зроблені у процесі визначення справедливої вартості активу або зобов'язання, розкривається в примітках, що стосуються даного активу або зобов'язання.

Справедлива вартість – це ціна, яка була б отримана при продажі активу або сплачена при передачі зобов'язання у ході звичайної господарської операції між учасниками на момент оцінки (тобто ціна вибуття).

Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги та інша дебіторська заборгованість

Справедлива вартість дебіторської заборгованості за товари, роботи, послуги оцінюється як теперішня вартість майбутніх грошових потоків, дисконтованих за

Консолідована фінансова звітність Групи компаній ДАТ «Укрбуд», підготовлена згідно з МСФЗ станом на 31.12.2024 р. та за рік, що минув на зазначену дату

ринковою процентною ставкою станом на звітну дату.

(е) Управління капіталом

Політика Групи передбачає підтримку стабільного рівня капіталу з метою забезпечення довіри з боку інвесторів, кредиторів та інших учасників ринку, а також для забезпечення сталого розвитку господарської діяльності у майбутньому.

Управлінський персонал контролює як структуру статутного капіталу, так і доходність капіталу.

Управлінський персонал намагається зберігати баланс між більш високою доходністю, яку можна досягти при вищому рівні позикових коштів, і перевагами і стабільністю, які забезпечує стійка позиція капіталу.

Протягом звітного періоду не було змін у підході до управління капіталом.

Станом на 31.12.2024 р. чисті активи Групи в сумі 229 720 тис.грн. перевищують зареєстрований власний капітал Групи, затверджений у Статуті, на 36584 тис. грн. У порівнянні з минулим роком чисті активи зменшились на 13472 тис грн.

25. Справедлива вартість фінансових інструментів

Справедлива вартість – це сума, за якою фінансовий інструмент можна обміняти у ході поточних операцій (крім випадків вимушеного продажу або ліквідації) між зацікавленими сторонами та яка найкращим чином може бути підтверджена ціною активного ринку. Справедлива вартість фінансових активів та зобов'язань, які відображаються в обліку за амортизованою вартістю, визначається шляхом дисконтування майбутніх договірних грошових потоків, очікуваних до отримання за поточною ринковою процентною ставкою, яка є доступною для Групи, для подібних фінансових інструментів з аналогічним терміном погашення. Керівництво вважає, що балансова вартість фінансових активів та зобов'язань приблизно дорівнює їх справедливій вартості.

26. Непередбачені зобов'язання

(а) Страхування

Група не має повного страхового покриття щодо своїх активів, на випадок переривання діяльності або виникнення відповідальності перед третьою особою у зв'язку зі шкодою, заподіяною майну чи навколишньому середовищу в результаті аварій, пов'язаних з майном чи операціями Групи, оскільки управлінський персонал отримує страховий захист тільки у разі, якщо вважає це економічно доцільним. Управлінський персонал вважає, що, виходячи з його оцінки страхових ризиків та наявності і доступності страхових продуктів в Україні, по цих ризиках був забезпечений відповідний страховий захист. Однак до тих пір, поки Групи не отримає більш досконалі страхові продукти, потенційна втрата чи знищення тих чи інших активів створює відповідні ризики для операцій та фінансового стану Групи.

(б) Непередбачені податкові зобов'язання

Для української системи оподаткування характерною є наявність численних податків, а також законодавство, яке підлягає частим змінам, яке може застосовуватися ретроспективно, яке може тлумачитися по-різному та яке в деяких випадках є суперечливим. Нерідко виникають протиріччя у тлумаченні податкового законодавства між місцевою, обласною і державною податковими адміністраціями та між Національним

банком України і Міністерством фінансів. Податкові декларації підлягають перевірці з боку податкових органів, які за законом уповноважені застосовувати суворі штрафні санкції, а також стягувати пеню. Податковий рік залишається відкритим для перевірок, що проводяться податковими органами, протягом наступних трьох календарних років; однак за певних обставин податковий рік може залишатися відкритим довше. Ці факти створюють більш серйозні податкові ризики в Україні, порівняно із типовими ризиками, притаманними країнам з більш розвиненими системами оподаткування.

Управлінський персонал вважає, що Група створила достатній резерв з податкових зобов'язань, виходячи з власної інтерпретації податкового законодавства України, офіційних заяв і судових рішень. Однак тлумачення законодавства відповідними органами влади можуть відрізнятись, і якщо органи влади зможуть довести правильність таких власних тлумачень, які не співпадають з позицією Групи, то це може суттєво вплинути на цю фінансову звітність.

Станом на 31.12.2024 р. та 31.12.2023 р. Групою не було створено забезпечення у зв'язку з непередбаченими податковими зобов'язаннями. Судових спорів з податковою інспекцією не ведеться.

27. Судові процеси

В ході своєї діяльності Група залучається до різних судових процесів. Станом на 31.12.2024 р. Групою не було створено забезпечення у зв'язку із судовими процесами.

У судових справах Компанія виступає позивачем.

№ з/п	Контрагенти	Код ЄДРПОУ	Сума
1	Альянс Півн.-Український Будівельний ТОВ	35129952	1 011 176,67
2	АПЕЛЬСИН СТУДІЯ АРХІТЕКТУРИ ТА ДИЗАЙНУ ТОВ	40088170	93 291,05
3	БРУС ТАУ ТОВ (АЛЬФАБУД КАПІТАЛ ТОВ)	39222093	69 616,48
4	ГІДРОТЕХСПЕЦ ТОВ	41518317	14 701,76
5	ДІАМАНТ ТОВ	33346676	22 776,58
6	Еккаунтіс ПП	32161375	30 219,41
7	ЕКСПЕРТ АГРО УКРАЇНА ТОВ	37773353	83 058,22
8	ЗАТИШОК ТОВ	38747252	401 943,34
9	ІНТЕРМЕД ТОВ	30517824	65 019,80
10	КАСАП ОЛЕКСІЙ ФЕДОРОВИЧ	3015726058	30 059,84
11	Київенерго, ПАТ СВІП "Київські електричні мережі" (АТ "К.Енерго")	00131305	184 221,17
12	МИХАЛЬСЬКИЙ ВСЕВОЛОД ІВАНОВИЧ	3189122554	106 950,30
13	РЕГІОНЕКСПЕРТ ТОВ	35912875	8 293,48
14	РЕМБУДІНДУСТРІЯ ПП	36216930	3 322,98
15	СЕЙСВИНД, ТОВ	38824148	4 047 131,39
16	СОФІЯ-3000 ТОВ	43992871	604 145,42
17	СПЕЦБУД-ПЛЮС ТОВ	36590344	3 018 161,33
18	Українська державна будівельна корпорація "Укрбуд"	00026867	877 000,00
19	УКРБАЛТБУД ПП	35533023	101 741,05
20	УКРІНБУД Н+В ТОВ	19359169	23 983,18
21	ФОРВАРД КИЇВ-СЕРВІС 06 ТОВ	40910141	339 171,12
22	ШИРОКОВ РОМАН ЮРІЙОВИЧ ФО-П	2851908415	368 665,53

Консолідована фінансова звітність Групи компаній ДАТ «Укрбуд», підготовлена згідно з МСФЗ станом на 31.12.2024 р. та за рік, що минув на зазначену дату

23	АГЕНСТВО КОНСАЛТИНГ-ПРОФІ ТОВ	33098357	222 712,92
24	ДЕВЕЛОПМЕНТ УКРБУД ТОВ	32920218	75 592,43
25	УКРАЇНЬСКА ГІРНИЧО-ПРОМИСЛОВА КОМПАНІЯ ТОВ	33500148	153 961,41
Всього			11 956 916,86

На користь дочірнього підприємства «Запорізький навчально – курсовий комбінат» відкриті виконавчі впровадження по справам: № 908/3730/23 від 25.12.23 до відповідача ТОВ «Алмазбудпроект» заборгованість по основному боргу 9 тис. грн., № 908/104/24 від 16.01.24 до відповідача ТОВ «Укр Експо Лайн» заборгованість по основному боргу 12 тис. грн.

Дочірнім підприємством «Проектний інститут «Київський Промбудпроект» подані позови до суду: ТОВ "Євросервіс-С" на суму основного боргу - 221 тис. грн. та ТОВ ««Ледгранд» на суму основного боргу 157 тис. грн. Резерв під очікувані кредитні збитки по даним контрагентам дочірнім підприємством нараховано.

Дочірнім підприємством «Навчально – курсовий комбінат «Кривбасбуд» в поточному році було продовжено роботу у справі про стягнення заборгованості з Державного підприємства «Східний Гірничо-Збагачувальний Комбінат» у зв'язку з скасуванням судового наказу Господарського суду Дніпропетровської області від 10.02.2022 р. по справі № 904/456/22 та отримано рішення суду від 28.02.2024 р. і судового наказу від 20.03.2024 р. по справі № 904/6767/23 про примусове виконання рішення Господарського суду про стягнення основного боргу в сумі 26600 грн., 3% річних - 2046,95 грн., втрат по інфляції - 9815,40 грн. та витрат по сплаті судового збору- 2146,48 грн. Але згодом було отримано Постанову про зупинення вчинення виконавчих дій по ВП № 75293788 від 13.06.2024 р. до 01.01.2025 р., згідно з п.1-4 XII «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про примусове провадження».

28. Пенсійні та інші зобов'язання, пов'язані з виплатами працівникам

Співробітники Групи отримують пенсійне забезпечення з Пенсійного фонду, державної української установи, згідно з нормативними документами та законами України. Група зобов'язана відраховувати певний відсоток від фонду оплати праці до Пенсійного фонду з метою забезпечення пенсій. Єдиним зобов'язанням Групи відносно даного пенсійного плану є відрахування певного відсотка від фонду оплати праці до Пенсійного фонду.

Станом на 31 грудня 2024 р. та 31 грудня 2023 р. Група не мала зобов'язань щодо додаткових пенсійних виплат, медичного обслуговування, страхових чи інших виплат після виходу на пенсію перед своїми працюючими або колишніми співробітниками.

29. Пов'язані особи

В ході звичайної діяльності Група здійснює операції з пов'язаними особами. Особи вважаються пов'язаними у тому випадку, коли одна сторона має можливість контролювати іншу сторону або здійснює значний вплив на іншу сторону при прийнятті фінансових та операційних рішень. Пов'язаними сторонами є акціонер. Основний управлінський персонал та їхні близькі родичі, а також компанії, що контролюються акціонерами або знаходяться під суттєвим впливом акціонерів. Ціни за операціями з пов'язаними особами встановлюються на регулярній основі. Умови операцій з окремими пов'язаними особами можуть відрізнятися від ринкових.

Основним власником акцій Групи є держава в особі Фонду державного майна України якій належить 100% в Статутному капіталі Групи.

Основний управлінський персонал – це особи, які мають повноваження і на яких покладена відповідальність, прямо чи опосередковано, за планування, управління та контроль діяльності Групи.

До основного управлінського персоналу відносяться виконавчий орган (Правління), директори дочірніх підприємств, члени Наглядової ради Групи та головний бухгалтер материнської компанії. .

Операції з фактичною контролюючою стороною (акціонером) – 0 тис. грн. (за 2023 рік 0 тис. грн.) в звітному періоді операцій в рамках звичайної діяльності Групи (виплату дивідендів) не відбувались.

Протягом звітного періоду операції з пов'язаними сторонами - персоналом включають виплати із заробітної плати та винагороди членам наглядової ради становлять 5274 тис. грн. (за 2023 рік 3721 тис. грн.) Інші суттєві операції з пов'язаними сторонами - персоналом відсутні.

У 2024 році Група не нараховувала збитки від знецінення дебіторської заборгованості, що підлягає погашенню з пов'язаними сторонами.

Операції з пов'язаними особами за 2024 рік:

(тис. грн.)

№ з/п	Пов'язані особи	Заборгованість станом на 01.01.2024 р.	Сплачено	Нараховано	Заборгованість станом на 31.12.2024 р.
1	2	3	4	5	6
1	Фонд державного майна України :				
1.2	За дивідендами	0	0	0	0
1.3	Інші операції	-	-	-	-
2	По управлінському персоналу				
2.1	По заробітній платі	0	5274	5274	0
2.2	По дивідендам	-	-	-	-
2.3	По іншим операціям	0	-	-	0

Операції з пов'язаними особами за 2023 рік:

(тис. грн.)

№ з/п	Пов'язані особи	Заборгованість станом на 01.01.2023 р.	Сплачено	Нараховано	Заборгованість станом на 31.12.2023 р.
1	2	3	4	5	6
1	Фонд державного майна України :				
1.2	За дивідендами	0	0	0	0
1.3	Інші операції	-	-	-	-
2	По управлінському персоналу				
2.1	По заробітній платі	0	3721	3721	0
2.2	По дивідендам	-	-	-	-
2.3	По іншим операціям	0	-	-	0

30. Події після дати балансу

Консолідована фінансова звітність Групи компаній ДАТ «Укрбуд», підготовлена згідно з МСФЗ станом на 31.12.2024 р. та за рік, що минув на зазначену дату

Події після дати балансу, які можуть мати суттєвий вплив на фінансовий стан Компанії та потребують коригувань фінансової звітності відсутні.

Додатково розкривається інформація, щодо впливу дії воєнного стану, введеного Указом Президента України від 24 лютого 2022 р. №64/2022 «Про введення воєнного стану в Україні», який затверджений Законом України від 24 лютого 2022 р. № 2102-IX «Про затвердження Указу Президента України «Про введення воєнного стану в Україні» у зв'язку з військовою агресією Російської Федерації проти України.

Активи Компанії, в тому числі будівлі та дочірні підприємства, розміщені в більшості областях України. Військова агресія Російської Федерації проти України призвела до тимчасового суттєвого зменшення грошових надходжень та доходу Компанії від оренди нерухомого майна, а також доходів її дочірніх підприємств, а також збільшення витрат у зв'язку зі збільшенням вартості отриманих послуг.

Управлінським персоналом здійснюється оперативний аналіз впливу на фінансовий стан та економічні показники діяльності Компанії від військової агресії Російської Федерації та розробляються відповідні заходи для мінімізації ризиків можливої суттєвої збиткової діяльності Компанії.

Облік основних засобів та інвестиційної нерухомості Компанія здійснює за її собівартістю то суттєвих змін вартості даних активів у зв'язку з необхідністю здійснювати переоцінку до їх справедливої вартості не відбудеться.

Проводиться робота по аналізу клієнтів – дебіторів на спроможність у зв'язку з військовою агресією Російської Федерації проти України сплачувати борги та поточні платежі з оренди нерухомого майна. Внесення змін до облікової оцінки очікуваних кредитних збитків не планується.

Основні постачальники та клієнти Компанії не підпадають під дію ведених санкцій в Україні та інших країнах, що дає змогу к подальшому співробітництву.

У зв'язку з військовою агресією Російської Федерації та введення воєнного стану в Україні управлінський персонал Компанії не приймав рішення про тимчасове призупинення діяльності Компанії.

Первісна редакція консолідованої фінансової звітності була підготовлена 23 травня 2025 року. За результатами аудиту управлінським персоналом були внесені коригування та уточнення до консолідованої фінансової звітності. Остаточна редакція консолідованої фінансової звітності була затверджена до випуску 14 травня 2026 року.

Голова Правління

Іван КОТЯШ



14.05.2026 р.

Прошито, пронумеровано та скріплено
підписом і печаткою

60 (шістдесят) аркуш(а/ів)

Ключовий партнер
ТОВ «АК «ДВАЙС-ГРУП»

Михайлова О.І.

