

## **ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА**

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

## **ЗВІТ ЩОДО АУДИТУ ОКРЕМОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ**

### **Думка із застереженням**

Ми, незалежні аудитори Товариство з обмеженою відповідальністю «АУДИТОРСЬКА КОМПАНІЯ «ДІВАЙС-ГРУП», провели аудит окремої фінансової звітності АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ «УКРБУД» (далі - Компанія), що складається з балансу (звіт про фінансовий стан) станом на 31 грудня 2024 року, звіту про фінансові результати (звіт про сукупний дохід), звіту про власний капітал, звіту про рух грошових коштів (за прямим методом) за рік, що закінчився зазначеною датою, та приміток до 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, окрема фінансова звітність, що додається, відображає достовірно в усіх суттєвих аспектах, фінансовий стан Компанії 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*

Компанія 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 Компанія повинна розкривати справедливую вартість інвестиційної нерухомості у примітках до цієї окремої фінансової звітності. Компанія не розкрила таку справедливую вартість у примітках до цієї окремої 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 Компанією 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 Компанією як результат оцінки справедливої вартості таких прав та одночасно відображена у складі капіталу у дооцінках. Компанія 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 Компанією 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 окремої фінансової звітності станом на 31 грудня 2024 року та 31 грудня 2023 року.

#### *Гудвіл*

У складі необоротних активів Компанії станом на 31 грудня 2024 року та на 31 грудня 2023 року відображено гудвіл у сумі 1 203 тисяч гривень. Компанія 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 1 203 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 2 327 тисяч гривень та 2 578 тисяч гривень відповідно. Компанія 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 Компанії існували фактори, які вказують на це, зокрема, значне погіршення операційних результатів; зміни у використанні активів та стратегії бізнесу; суттєві негативні політичні та економічні фактори. Компанія 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.

#### *Резерв під очікувані кредитні збитки*

Ми провели оцінку даних, які були використані Компанією в зв'язку із застосуванням МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» в моделі очікуваних кредитних збитків для визначення резерву знецінення, зокрема, аналіз вхідних даних та припущень, використаних для визначення норм очікуваних кредитних збитків; аналіз даних про погашення торгівельної дебіторської заборгованості, іншої дебіторської заборгованості та дебіторської заборгованості за розрахунками із внутрішніх розрахунків до і після звітної дати; аналіз даних з вікової структури дебіторської заборгованості і застосованих норм резервування під очікувані кредитні збитки; провели оцінку достатності створеного резерву та адекватності і точності розкриттів у окремій фінансовій звітності. За нашими оцінками визнані кредитні збитки стосовно торгівельної дебіторської заборгованості, іншої дебіторської заборгованості та дебіторської заборгованості за внутрішніми розрахунками станом на 31 грудня 2024 року занижені на 10 066 тисяч гривень (на 31 грудня 2023 року: 9 695 тисяч гривень). Як результат, вартість дебіторської заборгованості станом на 31 грудня 2024 року завищена на 10 066 тисяч гривень,

(на 31 грудня 2023 року вартість дебіторської заборгованості завищена на 9 695 тисяч гривень).

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту (МСА). Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі «Відповідальність аудитора за аудит окремої фінансової діяльності» нашого звіту. Ми, включаючи ключового партнера з аудиту, є незалежними по відношенню до Компанії відповідно до Міжнародного кодексу етики професійних бухгалтерів (включаючи Міжнародні стандарти незалежності) (Кодекс РМСЕБ) та етичними вимогами, застосовними в Україні до нашого аудиту окремої 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 Компанію» до цієї окремої фінансової звітності, в якій описано про вплив триваючого військового вторгнення російської федерації та економічної нестабільності в Україні, а також припущення керівництва про здатність Компанії продовжувати свою діяльність на безперервній основі. Ця обставина свідчить про наявність суттєвої невизначеності, яка може викликати значні сумніви у спроможності Компанії 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 окремої фінансової звітності за поточний період. Ці питання розглядалися в контексті нашого аудиту окремої 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 окремої фінансової звітності Компанії 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 окремої фінансової звітності. Підстави для висловлення думки із застереженням стосувалися таких питань:

*Основні засоби, інвестиційна нерухомість та права постійного користування земельними ділянками*

Компанія 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 Компанії 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, яка мала бути відображена у складі додаткового капіталу. Наша думка щодо оцінки вартості інвестиційної нерухомості

та права постійного користування земельними ділянками у окремій фінансовій звітності Компанії 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 окремій фінансовій звітності Компанії 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.

#### *Розкриття інформації у фінансовій звітності*

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

#### *Гудвіл*

На балансі Компанії обліковувався гудвіл у сумі 1 203 тисяч гривень, який виник при створенні Компанії 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 у окремій фінансовій звітності Компанії за рік, що закінчився 31 грудня 2024 року містить застереження.

### **Інша інформація**

Управлінський персонал Компанії 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 окрему фінансову звітність та наш звіт аудитора щодо неї. Наша думка щодо окремої 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 окремої фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомитися з іншою інформацією, зазначеною вище, та при цьому розглянути, чи існує суттєва невідповідність між іншою інформацією та окремою 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 окрему фінансову звітність**

Управлінський персонал несе відповідальність за складання і достовірне подання окремої 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 окремої фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки.

При складанні окремої фінансової звітності управлінський персонал несе відповідальність за

оцінку здатності Компанії 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 Компанію чи припинити діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому.

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

### **Відповідальність аудитора за аудит окремої фінансової звітності**

Нашими цілями є отримання обґрунтованої впевненості, що окрема 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 окремої 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 окремої 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 Компанії 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 окремій 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 Компанію припинити свою діяльність на безперервній основі;
- оцінюємо загальне подання, структуру та зміст окремої фінансової звітності включно з розкриттями інформації, а також те, чи показує окрема 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 окремої 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 Компанією 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 Компанії; перелік структурних підрозділів Компанії, 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 Компанії; інформація про наявність/відсутність затвердженої декларації схильності до ризиків Компанії, а також опис ключових положень декларації схильності до ризиків Компанії; інформація про будь-які обмеження прав участі та голосування акціонерів на загальних зборах Компанії; порядок призначення та звільнення посадових осіб та повноваження посадових осіб Компанії, наведена в окремій фінансовій звітності, у звіті про управління та звіті про корпоративне управління, не суперечать інформації, отриманій нами під час аудиту окремої фінансової звітності Компанії.

### **Звітування у електронному форматі XBRL**

Відповідно до вимог законодавства України з питань складання фінансової звітності Компанія зобов'язана подавати свою окрему 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 Компанія не склала та не подала окрему 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 окремої фінансової звітності Компанії за рік, що закінчився 31 грудня 2024 року.

Наше призначення незалежним аудитором Компанії вперше відбулося у 2026 році.

### ***Ненадання послуг, заборонених законодавством, незалежність партнера та фірми***

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

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

### ***Узгодженість з додатковим звітом для аудиторського комітету***

Ми підтверджуємо, що наша аудиторська думка щодо окремої 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 окремої фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки викладено у розділі «Відповідальність аудитора за аудит окремої фінансової звітності» цього Звіту незалежного аудитора.

#### **Опис та оцінка ризиків щодо суттєвого викривлення інформації у окремій фінансовій звітності**

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

За нашими аудиторськими оцінками бізнес-ризик полягав у: фінансових ризиках, притаманних діяльності Компанії; операційних ризиках та ризиках загрози інформаційній безпеці; ринкових ризиках та економічній та політичній невизначеності, результат якої залежить від подій, які не є під контролем Компанії. Опис бізнес-ризиків клієнта наведений у Примітці 23 «Управління фінансовими ризиками» до окремої 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 окремій фінансовій звітності**

На підставі ідентифікованих та оцінених нами ризиків суттєвого викривлення окремої 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 окремій фінансовій звітності, зроблених управлінським персоналом;
- здійснили оцінку загального подання, структури та змісту окремої фінансової звітності включно з розкриттям інформації, а також того, чи показує окрема 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 окремої 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 окремій 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 Компанії 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 окрема фінансова звітність Компанії 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 окремої 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 окремої фінансової звітності Компанії, процесів обліку та засобів контролю, які використовуються Компанією, а також з урахуванням специфіки галузі, в якій Компанія 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 окремої фінансової звітності Компанії 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](http://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 окремої 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

Дата (рік, місяць, число)	2024	12	01
за ЄДРПОУ	33298371		
за КАТОТГ 1	UA800000000000479391		
за КОПФГ	230		
за КВЕД	41.20		

**ДОКУМЕНТ ФІНАНСИЙНО**

Підприємство **ДЕРЖАВНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ "УКРБУД"**  
 Територія **ДНІПРОВСЬКИЙ**  
 Організаційно-правова форма господарювання **Акціонерне товариство**  
 Вид економічної діяльності **Будівництво житлових і нежитлових будівель**  
 Середня кількість працівників **2 90**  
 Адреса, телефон **вулиця Євгена Сверстюка, буд. 23, ДНІПРОВСЬКИЙ р-н, м. КИЇВ, 02002, Україна**  
 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 звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
<b>I. Необоротні активи</b>			
Нематеріальні активи	1000	17 306	17 413
первісна вартість	1001	17 574	17 647
накопичена амортизація	1002	268	234
Незавершені капітальні інвестиції	1005	-	-
Основні засоби	1010	2 578	2 327
первісна вартість	1011	8 062	8 149
знос	1012	5 484	5 822
Інвестиційна нерухомість	1015	199 723	196 741
первісна вартість інвестиційної нерухомості	1016	241 154	241 283
знос інвестиційної нерухомості	1017	41 431	44 542
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	4 777	4 169
інші фінансові інвестиції	1035	-	-
Заборгованість за внесками до статутного капіталу інших підприємств	1036	-	-
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	-	-
Відстрочені податкові активи	1045	8 657	9 610
Гудвіл	1050	1 203	1 203
Відстрочені аквізиційні витрати	1060	-	-
Залишок коштів у централізованих страхових резервних фондах	1065	-	-
Інші необоротні активи	1090	-	-
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1095</b>	<b>234 244</b>	<b>231 463</b>
<b>II. Оборотні активи</b>			
Запаси	1100	695	630
виробничі запаси	1101	594	529
незавершене виробництво	1102	-	-
готова продукція	1103	90	90
товари	1104	11	11
Поточні біологічні активи	1110	-	-
Депозити перестраховування	1115	-	-
Векселі одержані	1120	-	-
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	14 158	12 383
Дебіторська заборгованість за розрахунками: за виданими авансами	1130	1 612	1 087
з бюджетом	1135	467	454
у тому числі з податку на прибуток	1136	226	226
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	1140	-	487
Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків	1145	600	600
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	5 372	363
Поточні фінансові інвестиції	1160	-	-
Гроші та їх еквіваленти	1165	2 928	1 008
готівка	1166	-	-
рахунки в банках	1167	2 928	1 008
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	1 109	1 708
<b>Усього за розділом II</b>	<b>1195</b>	<b>26 941</b>	<b>18 720</b>
<b>III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття</b>	<b>1200</b>	-	-
<b>Баланс</b>	<b>1300</b>	<b>261 185</b>	<b>250 183</b>

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
<b>I. Власний капітал</b>			
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	37 901	24 247
Неоплачений капітал	1425	( - )	( - )
Вилучений капітал	1430	( - )	( - )
Інші резерви	1435	-	-
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1495</b>	<b>247 353</b>	<b>233 699</b>
<b>II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення</b>			
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	-	-
<b>Усього за розділом II</b>	<b>1595</b>	-	-
<b>III. Поточні зобов'язання і забезпечення</b>			
Короткострокові кредити банків	1600	-	-
Векселі видані	1605	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610	-	-
товари, роботи, послуги	1615	5 073	3 068
розрахунками з бюджетом	1620	925	1 088
у тому числі з податку на прибуток	1621	-	-
розрахунками зі страхування	1625	-	-
розрахунками з оплати праці	1630	-	58
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1635	5 510	10 140
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	1 664	1 325
Доходи майбутніх періодів	1665	-	-
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670	-	-
Інші поточні зобов'язання	1690	660	805
<b>Усього за розділом III</b>	<b>1700</b>	<b>13 832</b>	<b>16 484</b>
<b>IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття</b>			
У Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду	1800	-	-
<b>Баланс</b>	<b>1900</b>	<b>261 185</b>	<b>250 183</b>

Керівник

Головний бухгалтер

ЕП Котян Іван Іванович

ЕП Бугасць Алла Володимирівна

Котян Іван Іванович

Бугасць Алла Володимирівна

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"**

Дата (рік, місяць, число) за ЄДРПОУ

КОДИ		
2025	01	01

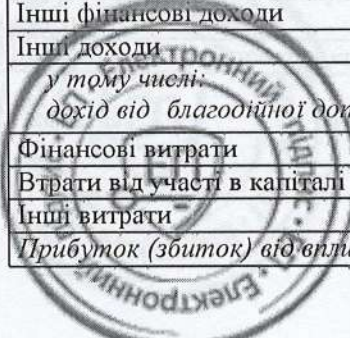
32298371  
**ДОКУМЕНТ ПРИЙНЯТО**

(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	40 609	105 211
<i>Чисті зароблені страхові премії</i>	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	( 38 706 )	( 102 904 )
<i>Чисті понесені збитки за страховими виплатами</i>	2070	-	-
<b>Валовий:</b>			
прибуток	2090	1 903	2 307
збиток	2095	( - )	( - )
<i>Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань</i>	2105	-	-
<i>Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів</i>	2110	-	-
<i>зміна інших страхових резервів, валова сума</i>	2111	-	-
<i>зміна частки перестраховиків в інших страхових резервах</i>	2112	-	-
Інші операційні доходи	2120	2 581	5 196
<i>у тому числі:</i>	2121	-	-
<i>дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю</i>			
<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	( 9 654 )	( 7 249 )
Витрати на збут	2150	( 5 )	( 13 )
Інші операційні витрати	2180	( 9 311 )	( 3 062 )
<i>у тому числі:</i>	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	-	-
<b>Фінансовий результат від операційної діяльності:</b>			
прибуток	2190	-	-
збиток	2195	( 14 486 )	( 2 821 )
Дохід від участі в капіталі	2200	136	475
Інші фінансові доходи	2220	-	-
Інші доходи	2240	-	48
<i>у тому числі:</i>	2241	-	-
<i>дохід від благодійної допомоги</i>			
Фінансові витрати	2250	( - )	( - )
Втрати від участі в капіталі	2255	( 257 )	( - )
Інші витрати	2270	( - )	( - )
<i>Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті</i>	2275	-	-



<b>Фінансовий результат до оподаткування:</b>			
прибуток	2290	-	-
збиток	2295	( 14 607 )	( 2 298 )
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	953	(755)
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-
<b>Чистий фінансовий результат:</b>			
прибуток	2350	-	-
збиток	2355	( 13 654 )	( 3 053 )

## 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	-	-
<b>Інший сукупний дохід до оподаткування</b>	<b>2450</b>	-	-
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	-	-
<b>Інший сукупний дохід після оподаткування</b>	<b>2460</b>	-	-
<b>Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)</b>	<b>2465</b>	<b>(13 654)</b>	<b>(3 053)</b>

## III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	11 845	10 594
Витрати на оплату праці	2505	15 605	11 819
Відрахування на соціальні заходи	2510	3 340	2 689
Амортизація	2515	3 512	3 390
Інші операційні витрати	2520	23 374	84 826
<b>Разом</b>	<b>2550</b>	<b>57 676</b>	<b>113 318</b>

## 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	193136	193136
Чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2610	(70,70)	(15,81)
Скоригований чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2615	(70,70)	(15,81)
Дивіденди на одну просту акцію	2650	-	-

Керівник

Головний бухгалтер

ЕП Котяш Іван Іванович

ЕП Бугасць Алла Володимирівна

Котяш Іван Іванович

Бугасць Алла Володимирівна



Підприємство **ДЕРЖАВНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ "УКРБУД"**

Дата (рік, місяць, число)

КОДИ

2025 01 01

за **ДОКУМЕНТ**

(найменування)

**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
<b>I. Рух коштів у результаті операційної діяльності</b>			
Надходження від:			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	50 456	128 776
Повернення податків і зборів	3005	-	-
у тому числі податку на додану вартість	3006	-	-
Цільового фінансування	3010	154	125
Надходження від отримання субсидій, дотацій	3011	-	-
Надходження авансів від покупців і замовників	3015	7 267	251
Надходження від повернення авансів	3020	530	28
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	-	-
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035	2	262
Надходження від операційної оренди	3040	-	-
Надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045	-	-
Надходження від страхових премій	3050	-	-
Надходження фінансових установ від повернення позик	3055	-	-
Інші надходження	3095	274	722
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	( 20 809 )	( 97 241 )
Праці	3105	( 12 631 )	( 9 717 )
Відрахувань на соціальні заходи	3110	( 3 345 )	( 2 763 )
Зобов'язань з податків і зборів	3115	( 16 098 )	( 13 098 )
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	( - )	( - )
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	( 5 899 )	( 3 682 )
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	( 10 198 )	( 9 416 )
Витрачання на оплату авансів	3135	( 6 456 )	( 6 460 )
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	( 200 )	( 215 )
Витрачання на оплату цільових внесків	3145	( - )	( - )
Витрачання на оплату зобов'язань за страховими контрактами	3150	( - )	( - )
Витрачання фінансових установ на надання позик	3155	( - )	( - )
Інші витрачання	3190	( 450 )	( 326 )
<b>Чистий рух коштів від операційної діяльності</b>	<b>3195</b>	<b>-1 306</b>	<b>344</b>
<b>II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності</b>			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	-	-
необоротних активів	3205	-	-
Надходження від отриманих:			
відсотків	3215	-	-
дивідендів	3220	-	-
Надходження від деривативів	3225	-	-
Надходження від погашення позик	3230	-	-
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	-	-
Інші надходження	3250	-	-

Витрачання на придбання: фінансових інвестицій	3255	( - )	( - )
необоротних активів	3260	( 614 )	( 377 )
Виплати за деривативами	3270	( - )	( - )
Витрачання на надання позик	3275	( - )	( - )
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	-	-
Інші платежі	3290	( - )	( - )
<b>Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності</b>	<b>3295</b>	<b>-614</b>	<b>-377</b>
<b>III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності</b>			
Надходження від:			
Власного капіталу	3300	-	-
Отримання позик	3305	-	-
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	-	-
Інші надходження	3340	-	289
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	( - )	( - )
<b>Чистий рух коштів від фінансової діяльності</b>	<b>3395</b>	<b>-</b>	<b>289</b>
<b>Чистий рух грошових коштів за звітний період</b>	<b>3400</b>	<b>-1 920</b>	<b>256</b>
Залишок коштів на початок року	3405	2 928	2 672
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	-	-
Залишок коштів на кінець року	3415	1 008	2 928

Керівник

Головний бухгалтер

ЕП Котяш Іван  
Іванович

ЕП Бугасць Алла  
Володимирівна

Котяш Іван Іванович

Бугасць Алла Володимирівна



Дата (рік, місяць, число)

КОДИ

2025 01 01

Підприємство **ДЕРЖАВНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ "УКРБУД"** за ЄДРПОУ**ДОКУМЕНТ ПРИЙНЯТО**

(найменування)

Звіт про власний капітал  
за Рік 2024 р.

Форма №4

Код за ДКУД

1801005

Стаття	Код рядка	Зареєстрований (пайовий) капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	193 136	16 316	-	-	37 901	-	-	247 353
Коригування: Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на початок року	4095	193 136	16 316	-	-	37 901	-	-	247 353
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	(13 654)	-	-	(13 654)
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	-	-	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111	-	-	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	4112	-	-	-	-	-	-	-	-
Накопичені курсові різниці	4113	-	-	-	-	-	-	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих і спільних підприємств	4114	-	-	-	-	-	-	-	-
Інший сукупний дохід	4116	-	-	-	-	-	-	-	-
Розподіл прибутку: Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	-	-	-	-
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-	-	-	-
Відрахування до резервного капіталу	4210	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства	4215	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів	4220	-	-	-	-	-	-	-	-

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Внески учасників:</b>									
Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Вилучення капіталу:</b>									
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 зміни у капіталі	4295	-	-	-	-	(13 654)	-	-	(13 654)
Залишок на кінець року	4300	193 136	16 216			24 247	-	-	233 699

Керівник

Головний бухгалтер

Котяш Іван Іванович  
Бугасць Алла Володимирівна

Котяш Іван Іванович

Бугасць Алла Володимирівна



Підприємство

ДЕРЖАВНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ "УКРБУД"

Дата (рік, місяць, число)

за ЄДРПОУ

КОДИ

2024

01

01

33298371

ДОКУМЕНТ ПРИЙНЯТО

(найменування)

Звіт про власний капітал

за Рік 2023 р.

Форма №4

Код за ДКУД

1801005

Стаття	Код рядка	Зареєстрований (пайовий) капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	193 136	16 316	-	-	40 954	-	-	250 406
<b>Коригування:</b>									
Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на початок року	4095	193 136	16 316	-	-	40 954	-	-	250 406
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	(3 053)	-	-	(3 053)
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	-	-	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111	-	-	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	4112	-	-	-	-	-	-	-	-
Накопичені курсові різниці	4113	-	-	-	-	-	-	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих і спільних підприємств	4114	-	-	-	-	-	-	-	-
Інший сукупний дохід	4116	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Розподіл прибутку:</b>									
Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	-	-	-	-
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-	-	-	-
Відрахування до резервного капіталу	4210	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства	4215	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів	4220	-	-	-	-	-	-	-	-



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Внески учасників:</b>									
Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Вилучення капіталу:</b>									
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	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Разом змін у капіталі</b>	<b>4295</b>	-	-	-	-	(3 053)	-	-	(3 053)
<b>Залишок на кінець року</b>	<b>4300</b>	193 136	16 316	-	-	37 901	-	-	247 353

ЕП Котяш Іван Іванович

Керівник

Котяш Іван Іванович

ЕП Ільїн Андрій Сергійович

Головний бухгалтер

Ільїн Андрій Сергійович





## ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

### 1. Інформація про Компанію

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.

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

Станом на 31.12.2024р. Компанія володіє 11 дочірніми підприємствами, які здійснюють свою діяльність на підставі статутів, мають статус юридичних осіб, окремий баланс, за напрямками діяльності:

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 ПромбудНДІпроект".

У зв'язку з тим, що Компанія «Укрбуд» повністю втратила контроль над активами та діяльністю дочірнього підприємства «Проектний інститут «Донецький ПромбуднДІпроект», яке зареєстроване та знаходиться на тимчасово окупованій території України, а саме, у місті Донецьку по вулиці Університетська, буд. 112, та по вулиці Артема, буд. 145-А, та а саме в місті Макіївка, по вулиці Аварійна, буд. 3-А., 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 ДПАТ «Будівельна компанія «Укрбуд», яка обліковуються за методом участі в капіталі дочірнього підприємства «Проектний інститут «Донецький ПромбуднДіпроект» до вартості 00,00 (нуль грн 00 коп) грн.

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

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

"Ліцензія Державної архітектурно -будівельної інспекції України серії АЕ №639037 безстрокова.

"Ліцензії дочірніх підприємств за видами їх діяльності.

Протягом звітнього року Компанія здійснювала 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 Компанії

Ця окрема фінансова звітність Компанії підготовлена на основі припущення про

безперервність діяльності, відповідно до якого Компанія буде продовжувати свою діяльність у передбачуваному майбутньому, а реалізація активів та погашення зобов'язань відбуватимуться у ході звичайної господарської діяльності.

При підготовці цієї окремої фінансової звітності управлінський персонал здійснив оцінку здатності Компанії продовжувати діяльність на безперервній основі з урахуванням фінансового стану Компанії, 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 Компанії.

У 2024 році Компанія отримала збиток у сумі 13 654 тис. грн та мала негативний чистий рух грошових коштів від операційної діяльності у сумі 1 306 тис. грн. Для порівняння, у 2023 році Компанія отримала збиток у сумі 3 053 тис. грн та мала позитивний чистий рух грошових коштів від операційної діяльності у сумі 344 тис. грн. Зазначені обставини свідчать про погіршення фінансових результатів Компанії у 2024 році та були розглянуті управлінським персоналом як фактори, що можуть створювати ризики для ліквідності та здатності Компанії генерувати достатні операційні грошові потоки в майбутніх періодах.

Станом на 31 грудня 2024 року Компанія має нерозподілений прибуток у сумі 24 247 тис. грн, порівняно з 37 901 тис. грн станом на 31 грудня 2023 року. Поточні активи Компанії станом на 31 грудня 2024 року перевищують її поточні зобов'язання на 2 236 тис. грн, тоді як станом на 31 грудня 2023 року таке перевищення становило 13 109 тис. грн. Незважаючи на суттєве зменшення позитивного робочого капіталу, Компанія станом на звітну дату зберігає позитивну величину чистих поточних активів.

Управлінський персонал проаналізував наявні та прогнози 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 Компанії, 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 Компанії.

На підставі проведеної оцінки управлінський персонал дійшов висновку, що застосування припущення про безперервність діяльності при підготовці цієї окремої 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*

Компанія 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, Компанія здатна продовжувати безперервну діяльність і застосування припущення про безперервність діяльності для підготовки цієї окремої 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 Компанії продовжувати свою безперервну діяльність, і, отже, Компанія 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 Компанії 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.

Компанія розглянула всю доступну інформацію про вплив військового стану на майбутню діяльність і вважає що принаймні протягом 12 місяців з дати звітності Компанія 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 Компанії продовжувати свою діяльність на безперервній основі і, відповідно, реалізувати активи Компанії 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, є єдиною Обліковою політикою у Компанії та її дочірніх підприємствах.

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 складання**

Фінансова звітність Компанії була складена відповідно до МСФЗ. Фінансова звітність була складена на основі принципу історичної собівартості, за винятком фінансових активів, утримуваних для продажу, що відображені за справедливою вартістю. Компанія 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 Компанії, яка відображає економічну суть відповідних подій та обставин, є гривня.

Це окрема фінансова звітність є річною фінансовою звітністю Компанії складена відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ), розроблених та опублікованих Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО).

Окрема фінансова звітність складена на основі історичної собівартості, окрім оцінки фінансових активів і зобов'язань, про які описано нижче.

Компанія також підготувала консолідовану фінансову звітність відповідно до МСФЗ для Компанії та її дочірніх підприємств («Група»). У консолідованій фінансовій звітності суттєві дочірні компанії повністю консолідовані.

Консолідовану фінансову звітність можна отримати з web- сторінки Компанії: <https://ub.kiev.ua/>.

### **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 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 20 000 грн., а термін його експлуатації є більшим за 1 рік, крім об'єктів нерухомості, вартісний критерій по яким складає 30 000 грн.

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

<b>Група основних засобів</b>	<b>Строк корисної експлуатації</b>
<i>1</i>	<i>2</i>
Землі	не амортизуються
Будинки та споруди	20-60 років
Машини та обладнання	3-10 років
Транспортні засоби	5-8 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 Компанії 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 ризики, 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**

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

Компанія 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 можливого резерву знецінення. 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 справедливу 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**

Компанія визначає, чи існують об'єктивні ознаки зменшення корисності фінансових активів чи групи фінансових активів на кожну звітну дату. Фінансовий актив або група фінансових активів вважаються знеціненими тоді і 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.

Компанія 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 кожну звітну дату 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**

Компанія припиняє визнання фінансового активу тільки тоді, коли:

- 1) закінчується термін дії передбачений договором прав на грошові потоки від цього фінансового активу або
- 2) Компанія 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).

Компанія 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 Компанії (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 обанності 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**

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

### **Процентні кредити та позики**

Кредити та позики в звітності відображаються за амортизованою вартістю. 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.**

Компанія 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.

Компанія 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.

Компанія 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) Компанія 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
- 3) можна достовірно оцінити суму заборгованості.

До поточних зобов'язань входять забезпечення, які створюються для відшкодування прогнозованих з високою ймовірністю майбутніх операційних витрат. Серед них ключовими для компанії 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;
- інші забезпечення

У випадку невиконання зазначених умов, забезпечення не визнаються.

Суми, які визнані Компанією 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 Компанією 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**

Компанія 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.

Компанія 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.

Компанія 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. Компанія 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 Компанія переглядає в кінці кожного звітного періоду. Компанія 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 Компанія 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

Компанія 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 Компанії не існує програм додаткових виплат при виході на пенсію та інших компенсаційних програм, які б потребували додаткових нарахувань.

### 3. 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 Компанії (включаючи бізнес-середовище). Оцінки і умови, які лежать в основі їх очікування, регулярно переглядаються. Фактичний вплив цих припущень може відрізнитися від його оцінки на час складання фінансової звітності, якщо бізнес-умови розвиваються не так, як очікувало Керівництво Компанії. Як тільки стає відома нова інформація, яка впливає на оцінки, різниці відображаються в Звіті про фінансові результати (Звіті про сукупний дохід) і змінюються припущення.

### 4. Нематеріальні активи

#### Зміни в нематеріальних активах за 2024 рік

(тис. грн.)

Показник	Права користування майном	Програмне забезпечення	Інші нематеріальні активи	Нематеріальні активи, всього
1	2	3	4	5
<b>Первісна вартість:</b>				
на початок року (01.01.2024)	17193	357	24	17574
Закупівля	-	4	120	124
Ліквідація		45	6	51
на кінець звітного періоду (31.12.2024 р.)	17193	316	138	17647

Амортизація та знецінення:				
на початок звітного періоду (01.01.2024 р.)	3	242	23	268
Поточна амортизація			13	13
Ліквідація	-	44	3	47
на кінець звітного періоду (31.12.2024 р.)	3	198	33	234
Балансова вартість:				
на початок звітного періоду (01.01.2024 р.)	17190	115	1	17306
на кінець звітного періоду (31.12.2024 р.)	17190	118	105	17413

Зміни в нематеріальних активах за 2023 рік

(тис. грн.)

Показник	Права користування майном	Програмне забезпечення	Інші нематеріальні активи	Нематеріальні активи, всього
1	2	3	4	5
Первісна вартість:				
на початок року (01.01.2023)	17193	358	24	17575
Закупівля	-	-	-	-
Ліквідація	-	1	-	1
на кінець звітного періоду (31.12.2023 р.)	17193	357	24	17574
Амортизація та знецінення:				
на початок звітного періоду (01.01.2023 р.)	3	241	23	267
Поточна амортизація	-	1	-	1
Ліквідація	-	-	-	0
на кінець звітного періоду (31.12.2023 р.)	3	242	23	268
на початок звітного періоду (01.01.2023 р.)	17190	117	1	17308
на кінець звітного періоду (31.12.2023 р.)	17190	115	1	17306

Переоцінка нематеріальних активів не здійснювалась.

Нематеріальні активи в заставі не перебувають.

*Наявність ознак зменшення корисності активів*

На дату балансу 31 грудня 2024 року Компанія провела тестування нематеріальних активів на предмет наявності ознак знецінення, в результаті якого управлінський персонал визнав, що

вартість використання нематеріальних активів перевищує їх балансову вартість. Відповідно, за рік, що закінчився 31 грудня 2024 року, збитки від знецінення нематеріальних активів Компанією не визнавались.

## 5. Основні засоби та інвестиційна нерухомість

Зміни в основних засобах за 2024 рік

(тис. грн.)

	Земля	Будинки та споруди	Машини та обладнання	Транспортні засоби	Інші основні засоби	Всього
<b>Первісна вартість:</b> на початок року (01.01.2024)	-	2479	1349	2614	1620	8062
Збільшення (придбання, модернізація тощо)	-	-	136	-	-	136
Переоцінка	-	-	-	-	-	-
Продаж та ліквідація	-	-	49	-	-	49
Інші зміни	-	-	-	-	-	-
<b>на кінець звітного періоду (31.12.2024)</b>	-	2479	1436	2614	1620	8149
<b>Амортизація та знецінення:</b> на початок року (01.01.2024)	-	877	1217	1888	1502	5484
Поточна амортизація	-	61	44	261	22	388
Переоцінка	-	-	-	-	-	-
Продаж та ліквідація	-	-	50	-	-	50
Інші зміни	-	-	-	-	-	-
<b>на кінець звітного періоду (31.12.2024)</b>	-	938	1211	2149	1524	5822
<b>Балансова вартість:</b> на початок року (01.01.2024)	-	1602	132	726	118	2578
<b>на кінець звітного періоду (31.12.2024)</b>	-	1541	225	465	96	2327

Зміни в основних засобах за 2023 рік

(тис. грн.)

	Земля	Будинки та споруди	Машини та обладнання	Транспортні засоби	Інші основні засоби	Всього
<b>Первісна вартість:</b> на початок року (01.01.2023)	-	2479	1320	2498	1620	7917

Збільшення (придбання, модернізація тощо)	-	-	29	116	-	145
Переоцінка	-	-	-	-	-	-
Продаж та ліквідація	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	-	-	-	-	-	-
<b>на кінець звітного періоду (31.12.2023)</b>	-	<b>2479</b>	<b>1349</b>	<b>2614</b>	<b>1620</b>	<b>8062</b>
<b>Амортизація та знецінення:</b>						
на початок року (01.01.2023)	-	802	1168	1727	1467	5164
Поточна амортизація	-	75	49	161	35	320
Переоцінка	-	-	-	-	-	-
Продаж та ліквідація	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	-	-	-	-	-	-
<b>на кінець звітного періоду (31.12.2023)</b>	-	<b>877</b>	<b>1217</b>	<b>1888</b>	<b>1502</b>	<b>5484</b>
<b>Балансова вартість:</b>						
на початок року (01.01.2023)	-	1677	152	771	153	2753
<b>на кінець звітного періоду (31.12.2023)</b>	-	<b>1602</b>	<b>132</b>	<b>726</b>	<b>118</b>	<b>2578</b>

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

Протягом звітного року придбано основних засобів на 136 тис. грн. та здійснено модернізацію (капітальний ремонт) прим. № 51 нежитл. будівлі: навч. майстерні (Літера Е-II) по пр.Перемоги (Курській) 143.на суму 129 тис. грн.

На 31 грудня 2024 року первісна вартість основних засобів, які перебувають в експлуатації та повністю амортизовані складає 3 847 тис. грн (на 31 грудня 2023 року – 3 673 тис. грн).

#### Інвестиційна нерухомість:

(тис. грн.)

	Звітний рік	Попередній рік
<b>Первісна вартість:</b>		
<b>на початок року</b>	<b>241154</b>	<b>240685</b>
Надходження та або поліпшення	129	469
Вибуття	-	-
Надходження з інших активів	-	-
<b>на кінець звітного періоду</b>	<b>241283</b>	<b>241154</b>
<b>Амортизація та знецінення:</b>		
	41431	38381

на початок року		
Поточна амортизація	3111	3050
Продаж та ліквідація	-	-
Інші зміни	-	-
на кінець звітного періоду	44542	41431
<b>Балансова вартість:</b>		
на початок року	199723	202304
на кінець звітного періоду	196741	199723

Основні засоби та інвестиційна нерухомість в заставі не перебувають. У зв'язку з військовими діями було суттєво пошкоджено будівлю Компанії, яка розташована у місті Суми (залишкова балансова вартість якої станом на 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 розташованні 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.

## 6. Запаси

Балансова вартість запасів :

Запаси	(тис. грн.)	
	На звітну дату	На початок року
1	2	3
Незавершене виробництво	0	0
Готова продукція	90	90
Інші матеріальні запаси	540	605
<b>Всього</b>	<b>630</b>	<b>695</b>

Запаси в заставі не перебувають.

## 7. Торгівельна та інша дебіторська заборгованість

Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги

	(тис. грн.)	
	На звітну дату	На початок року
Торгова дебіторська заборгованість третіх осіб	6125	10280
Торгова дебіторська заборгованість пов'язаних осіб	8558	8912
<b>Разом торгова дебіторська заборгованість</b>	<b>14683</b>	<b>19192</b>
Резерв під очікувані кредитні збитки	(2300)	(5034)

<b>Всього</b>	<b>12383</b>	<b>14158</b>
---------------	--------------	--------------

Станом на 31 грудня 2024 р. у звітності визнано резерв кредитних збитків

Зміни резерву очікуваних кредитних збитків (ОКЗ) представлені наступним чином:

(тис. грн.)

Показник	На звітну дату	На початок року
1	2	3
Резерв під очікувані кредитні збитки на початок року	5034	9096
Нараховано	0	1271
Списано	34	0
Сторно невикористаної суми	0	0
Перенесено (перекласифікація) на резерв очікуваних кредитних збитків по іншій дебіторській	2700	5333
<b>Резерв під очікувані кредитні збитки на кінець року</b>	<b>2300</b>	<b>5034</b>

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

Торгова дебіторська заборгованість за термінами виникнення представлена наступним чином:

(тис. грн.)

	На звітну дату	На початок року
До 1 місяця	1936	2696
Від 1 до 3 місяців	574	1785
Від 3 до 12 місяців	1685	3023
Від 12 до 18 місяців	1723	1626
Більше 18 місяців	8765	10062
<b>Всього:</b>	<b>14683</b>	<b>19192</b>

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

Інша дебіторська заборгованість

(тис. грн.)

	На звітну дату	На початок року
Дебіторська заборгованість за виданими авансами	1087	1612
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	454	467
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	487	0
Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків	600	600
Інша поточна дебіторська заборгованість	13529	10916
<b>Резерв під очікувані кредитні збитки</b>	<b>(13166)</b>	<b>(5544)</b>

<b>Всього:</b>	<b>2991</b>	<b>8051</b>
----------------	-------------	-------------

До складу іншої поточної заборгованості включено заборгованість за позиками та відрядженнями та іншу заборгованість.

За виданими авансами протягом звітного року відбулося зменшення на 525 тис. грн. Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом зменшилась на 13 тис. грн. Дебіторська заборгованість за розрахунками нарахованих доходів (частина чистого прибутку на виплату дивідендів від дочірніх підприємств) збільшилась на 487 тис. грн.

Інша поточна дебіторська заборгованість збільшилась на 2613 тис. грн., в тому числі за рахунок перекласифікації торговельної дебіторської заборгованості в іншу поточну заборгованість (заборгованість по претензіям та заборгованість по якій ведуться претензійно – позовна робота) на суму 2698 тис. грн.

#### 16. Статусний капітал

Зміна резерву очікуваних кредитних збитків (ОКЗ) за період:

	(тис. грн.)	
	Звітний рік	Попередній рік
Резерв під очікувані кредитні збитки на початок року	5544	211
Нараховано	4924	-
Погашено заборгованість	2	-
Списано	-	-
Сторно невикористаної суми	-	-
Перенесено (перекласифікація) з резерву очікуваних кредитних збитків по торговій дебіторській заборгованості.	2700	5333
Резерв під очікувані кредитні збитки на кінець року	<b>13166</b>	<b>5544</b>

Вся заборгованість є поточною з терміном погашення до 12 місяців.

Заборгованість з терміном погашення більше 12 місяців відображається в складі довгострокової заборгованості. Довгострокова заборгованість в Компанії відсутня.

#### 8. Грошові кошти та їх еквіваленти

	(тис. грн.)	
	На звітну дату	На початок року
Поточний рахунок в національній валюті	1008	2928
Депозитні рахунки в національній валюті, терміном до 3 місяців	0	0
Інші рахунки в банку в іноземних валютах	0	0
Інші рахунки в банку в національній валюті	0	0
<b>Усього</b>	<b>1008</b>	<b>2928</b>

Грошові кошти в валютах:

	На звітну дату	На початок року

Українська гривня, тис.	1008	2928
Долар США, тис.	0	0
Євро	0	0

Обмежень щодо використання грошових коштів немає.

#### 9. Інші оборотні активи

Інші оборотні активи станом на 31.12.2024 р. склали 1708 тис. грн. (на 31.12.2023 р. – 1109 тис. грн.). До складу інших оборотних активів включаються суми сплаченого податкового зобов'язання з ПДВ за одержаними авансами від покупців (станом на 31.12.2024 - 1708 тис. грн.)

#### 10. Статутний капітал

Статутний капітал Компанії складається з акціонерного капіталу Головного підприємства – Державне акціонерне товариство "Будівельна компанія "Укрбуд" .

(тис. грн.)

Зміст	31.12.2024	31.12.2023
1	2	3
Зареєстрований статутний капітал	193 136	193 136
<b>Всього</b>	<b>193 136</b>	<b>193 136</b>

Тип акціонерів	Акціонери	Частка в статутному капіталі	Кількість простих акцій, штук	Вартість простих акцій за номіналом, тис. грн.
1	2	3	4	5
Акціонери – Держава	Фонд державного майна України	100	193 136	193 136
<b>Всього:</b>	-	<b>100</b>	<b>193 136</b>	<b>193 136</b>

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 13654 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.

У 2024 році Компанія не виплачувала акціонерам дивіденди за результатами діяльності 2023 року.

#### Розрахунок показників прибутковості акцій

Показник	2024	2023
1	2	3
Середньорічна кількість простих акцій	193136	193136
Чистий загальний прибуток на одну просту акцію (грн.)	(70.70)	(15,81)

### 11. Капітал в дооцінках

Капітал в дооцінках станом на 31.12.2024 р. становить 16 316 тис. грн. (станом на 31.12.2023 р.- 16 316 тис. грн.).

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

### 12. Кредити отримані та інші строкові зобов'язання

Станом на 31.12.2024 р. відсутні кредити та інші строкові зобов'язання.

	(тис. грн.)	
	На звітну дату	На початок року
Залишкова вартість на 01 січня	-	-
Надходження позикових коштів	-	-
Погашення позикових коштів	-	-
Нарахування відсотків	-	-
Сплата відсотків	-	-
Вплив зміни валютного курсу	-	-
Залишкова вартість на 31 грудня	-	-

### 13. Довгострокові зобов'язання

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

Структура довгострокових зобов'язань представлена наступним чином:

	(тис. грн.)	
Показник	На звітну дату	На початок року
1	2	3
Інші довгострокові зобов'язання	0	0
<b>Всього</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 14. Забезпечення

Структура забезпечень представлена наступним чином :

(тис. грн.)

Показник	На звітну дату	На початок року
<b>Довгострокові забезпечення</b>	-	-
У т. ч. забезпечення на виконання зобов'язань, які передбачені умовами договорів на будівництво об'єктів	-	-
<b>Короткострокові забезпечення</b>	<b>1325</b>	<b>1664</b>
У т. ч. забезпечення на виконання зобов'язань, які передбачені умовами договорів на будівництво об'єктів	-	-
Забезпечення під невикористані відпустки	1325	1454
Забезпечення на врегулювання судових справ	-	-
Забезпечення по преміям та іншим виплатам персоналу	-	-
Забезпечення під інші витрати та платежі	-	210
<b>Всього</b>	<b>1325</b>	<b>1664</b>

Забезпечення створені для фінансування витрат пов'язаних з проведення 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. Структура кредиторської заборгованості:

Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги

(тис. грн.)

	Звітний рік	Попередній рік
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги перед третіми особами	3018	5066
Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків перед пов'язаними особами	50	7
<b>Короткострокові зобов'язання по поставках та інше, всього</b>	<b>3068</b>	<b>5073</b>

Інша поточна кредиторська заборгованість

Матеріальні затрати 11670 10016 (тис. грн.)

	Звітний рік	Попередній рік
Аванси, отримані на поставки, короткострокові інвестиції	10140	5510
Поточна заборгованість за розрахунками з бюджетом	1088	925
Поточна заборгованість за заробітною платою	58	-
Поточна заборгованість за фондами соціального страхування	-	-
Інші зобов'язання пов'язаним особам	-	-
Інша заборгованість	805	660
<b>Всього</b>	<b>12091</b>	<b>7095</b>

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

#### 16. Дохід від реалізації

Структура доходів:

	(тис. грн.)	
Показник	Звітний рік	Попередній рік
1	2	3
<b>Доходи від продажу:</b>		
Дохід від надання будівельних робіт та послуг із технічного консультування	5321	71908
Доходи від оренди інвестиційної нерухомості	35288	33303
<b>Всього</b>	<b>40609</b>	<b>105211</b>

#### 17. Собівартість реалізації

	(тис. грн.)	
Собівартість реалізації	Звітний рік	Попередній рік
1	2	3
Собівартість будівельних робіт та послуг із технічного консультування	4860	71148
Собівартість оренди інвестиційної нерухомості	33846	31756
<b>Всього</b>	<b>38706</b>	<b>102904</b>

Витрати за елементами представлені наступним чином:

Витрати за видами	Звітний рік	Попередній рік
1	3	4

Матеріальні затрати	11670	10016
Витрати на оплату праці	7913	6432
Відрахування на соціальні заходи	1619	1524
Амортизація	2516	2704
Витрати, що здійснюються для підтримання об'єкта в робочому стані (проведення ремонту, технічного огляду, нагляду, обслуговування тощо)	2312	815
Витрати по договорам ген.підряду.	4860	71148
Інші витрати	7816	10265
<b>Разом</b>	<b>38706</b>	<b>102904</b>

### 18. Адміністративні витрати

(тис. грн.)

Витрати за видами	Звітний рік	Попередній рік
1	2	3
Заробітна плата	6380	4441
Відрахування на соціальні заходи	1481	974
Консультаційні, юридичні та аудиторські послуги	733	528
Витрати на використання автомобілів	442	268
Послуги зв'язку та інтернет	81	89
Амортизація	134	158
Матеріальні витрати	168	328
Банківські послуги	25	18
Витрати на службові відрядження	36	27
Організаційно-технічні послуги	150	299
Оцінка майна, страхові послуги		35
Інше	24	84
<b>Адміністративні витрати, всього</b>	<b>9654</b>	<b>7249</b>

### 19. Витрати на збут

(тис. грн.)

Витрати за видами	Звітний рік	Попередній рік
1	2	3
Реклама, винагорода управителя	5	13
<b>Витрати на збут, всього</b>	<b>5</b>	<b>13</b>

## 20. Інші операційні доходи та витрати

Інші операційні доходи	Звітний рік	Попередній рік
Доходи від операційної оренди	56	134
Доходи від курсових різниць (нетто)	0	0
Доходи від участі в капіталі (дочірніх підприємств)	136	475
Дохід від коригування забезпечення на виконання зобов'язань з будівельним контрактом	0	4998
Дохід від списання отриманих авансів	2175	0
Інші	350	112
<b>Інші операційні доходи, всього</b>	<b>2717</b>	<b>5719</b>

Інші операційні витрати	Звітний рік	Попередній рік
Витрати від операційної оренди	-	-
Втрати від курсових різниць (нетто)	-	-
Втрати від очікуваних кредитних збитків	4924	1271
Інше	490	222
Витрати на оплату праці та ЄСВ	1552	705
Амортизація	862	529
Податок на майно (земельний та нерухомість)	981	335
Штрафи, пені	310	0
Витрати на будівельні роботи	192	0
Інші (зменшення корисності активів)	-	-
Втрати від участі в капіталі (дочірніх підприємств)	257	-
<b>Інші витрати, всього</b>	<b>9568</b>	<b>3062</b>

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. 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	Звітний рік	Попередній рік
1	2	3
<b>Податок на прибуток, представлений у Звіті про фінансові результати:</b>		
Поточні витрати з податку на прибуток	0	0
<b>Відстрочені витрати з податку на прибуток:</b>		
На початок звітного року	8657	9411
На кінець звітного року	9610	8657
<b>Включено до Звіту про фінансові результати - всього</b>	<b>953</b>	<b>755</b>
В тому числі поточний податок на прибуток	0	0
Зменшення (збільшення) відстрочених податкових активів	953	755

Компоненти відстрочених податкових активів і зобов'язань:

(тис. грн.)

Показники	31.12.2024	Визнано в доходах/ витратах	Визнано в ІСП	01.01.2024
<b>Відстрочені податкові активи</b>				
Основні засоби	5682	2	-	5680
Резерв під очікувані кредитні збитки	2784	880	-	1904
Резерви витрат під будівельні контракти	0	0	-	0
Резерв на забезпечення інших витрат і платежів	0	-38	-	38
Інвестиції в ДП	1144	109	-	1035
<b>Сукупні відстрочені активи</b>	<b>9610</b>	<b>953</b>	<b>0</b>	<b>8657</b>
<b>Відстрочені податкові зобов'язання</b>				
Основні засоби	-	-	-	-
З нарахованих витрат	-	-	-	-
Інвестиції в ДП	-	-	-	-

Сукупні відстрочені податкові зобов'язання	-	-	-	-
Чисте відстрочене податкове зобов'язання (-), актив (+)	9610	953	0	8657

Узгодження податку на прибуток:

Показник	(тис. грн.)	
	Звітний рік	Попередній рік
1	2	3
Фінансовий результат до оподаткування	-14607	-2298
Діюча ставка податку	18%	18%
Витрати з податку на прибуток	-953	755
Постійні різниці	-	-
<b>Всього</b>	-	-

## 22. 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;
- 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.)	
	Звітний рік	Попередній рік
1	2	3
<b>Заборгованість за дивідендами:</b>		
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.

### 23. Управління фінансовими ризиками

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

#### (а) Огляд

При використанні фінансових інструментів Компанія зазнає таких видів ризиків:

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

У цій примітці представлена інформація щодо кожного із зазначених ризиків, яких зазнає Компанія, про цілі, політику, процедури оцінки та управління ризиками, а також про управління капіталом Компанії. Більш детальна кількісна інформація розкрита у відповідних примітках до цієї 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 Компанія, 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 Компанії. Через засоби навчання та стандарти і процедури управління Компанія намагається створити таке впорядковане і конструктивне середовище контролю, в якому всі працівники розуміють свої функції та обов'язки.

#### (б) Кредитний ризик

Компанія 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 Компанії може з'явитися значний кредитний ризик, представлені в основному дебіторською заборгованістю і грошовими коштами та їх еквівалентами та інвестиційними цінними паперами.

Компанія відстежує та аналізує кредитний ризик для кожного конкретного випадку на індивідуальній основі та ґрунтуючись на історичному досвіді. Керівництво Компанії вважає, що немає суттєвих ризиків втрат через зниження вартості активів. Максимальний розмір кредитного ризику Компанії 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	Звітний рік	Попередній рік
1	2	3
Торгова дебіторська заборгованість	12383	14158
Грошові кошти та еквіваленти	1008	2928
<b>Загальний розмір кредитного ризику</b>	<b>13391</b>	<b>17086</b>

Керівництво Компанії 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 7.

#### (в) Ризик ліквідності

Ризик ліквідності – це ризик того, що Компанія 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 Компанії 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 Компанії.

Як правило, Компанія 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, 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 фінансової оренди та торгової і іншої кредиторської заборгованості.

Аналіз фінансових зобов'язань за строками погашення, що визначені договорами, станом на 31 грудня 2024р. 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	10945	2414	688	1112	15159
<b>Всього</b>	<b>10945</b>	<b>2414</b>	<b>688</b>	<b>1112</b>	<b>15159</b>

Аналіз фінансових зобов'язань за строками погашення, що визначені договорами, станом на 31 грудня 2023р. 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	6 217	4 159	192	1 600	12 168
<b>Всього</b>	<b>6217</b>	<b>4159</b>	<b>192</b>	<b>1600</b>	<b>12168</b>

(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. Компанія несе фінансові зобов'язання з метою управління ринковими ризиками. Всі такі операції здійснюються згідно з інструкціями управлінського персоналу.

#### Інші ризики зміни ринкових цін

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

#### (д) Справедлива вартість

Деякі принципи облікової політики Компанії 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 ринковою процентною ставкою станом на звітну дату.

#### (е) Управління капіталом

Політика Компанії 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 31.12.2024р. чисті активи Компанії в сумі 233 699 тис. грн. перевищують зареєстрований власний капітал Компанії, затверджений у Статуті, на 40563 тис. грн.

#### **24. 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 Компанії, для подібних фінансових інструментів з аналогічним терміном погашення. Керівництво вважає, що балансова вартість фінансових активів та зобов'язань приблизно дорівнює їх справедливій вартості.

#### **25. Непередбачені зобов'язання**

##### **(а) Страхування**

Компанія 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 Компанії, 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 Компанія не отримає більш досконалі страхові продукти, потенційна втрата чи знищення тих чи інших активів створює відповідні ризики для операцій та фінансового стану Компанії.

##### **(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 Компанія 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 Компанії, то це може суттєво вплинути на цю фінансову звітність.

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

## 26. Судові процеси

В ході своєї діяльності Компанія залучається до різних судових процесів. Станом на 31.12.2024р. Компанією 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 СВП "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
23	АГЕНСТВО КОНСАЛТИНГ-ПРОФІ ТОВ	33098357	222 712,92
24	ДЕВЕЛОПМЕНТ УКРБУД ТОВ	32920218	75 592,43

25	УКРАЇНЬСЬКА ГІРНИЧО-ПРОМИСЛОВА КОМПАНІЯ ТОВ	33500148	153 961,41
<b>Всього</b>			<b>11 956 916,86</b>

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

Співробітники Компанії отримують пенсійне забезпечення з Пенсійного фонду, державної української установи, згідно з нормативними документами та законами України. Компанія зобов'язана відраховувати певний відсоток від фонду оплати праці до Пенсійного фонду з метою забезпечення пенсій. Єдиним зобов'язанням Компанії 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. Компанія не мала зобов'язань щодо додаткових пенсійних виплат, медичного обслуговування, страхових чи інших виплат після виходу на пенсію перед своїми працюючими або колишніми співробітниками.

## 28. Пов'язані особи

В ході звичайної діяльності Компанія 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 Компанії є держава в особі Фонду державного майна якій належить 100% в Статутному капіталі Компанії.

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

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

Операції з фактичною контролюючою стороною у 2024 році (акціонером) – 0 тис. грн. (за 2023 рік 0 тис. грн.) в звітному періоді не відбувались.

Протягом звітнього періоду операції з пов'язаними сторонами - персоналом включають виплати із заробітної плати і становлять 3287 тис. грн. (за 2023 рік 3721 тис. грн.) Інші суттєві операції з пов'язаними сторонами - персоналом відсутні.

Протягом звітнього періоду операції з пов'язаними сторонами – дочірніми підприємствами в звітному періоді відбувались в рамках звичайної діяльності Компанії і включали в себе:

- орендні відносини та компенсаційні витрати з обслуговування нерухомого майна на загальну суму доходу 4518 тис. грн. без ПДВ.

Залишки заборгованості на кінець року несуттєві і не захищені забезпеченням, на них не нараховуються відсотки та їх погашення відбувається у грошовій формі. Гарантії пов'язаним сторонам не надавалися.

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	3287	3287	0
2.2	По дивідендам	-	-	-	-
2.3	По іншим операціям	0	-	-	0
3.	Дочірні підприємства				
3.1	По дивідендам	0	0	487	487

Залишки за операціями на 31 грудня:	Сальдо на 31.12.2024	Сальдо на 31.12.2023
Торгова кредиторська заборгованість	50	7
Дебіторська заборгованість за послуги пов'язані з орендою та компенсацію комунальних послуг	8387	8740
Отримані аванси	3	0
Дебіторська заборгованість за виданою фінансовою допомогою	600	600
Заборгованість по дивідендам	487	0

Операції за рік	2024	2023
Дохід від оренди та компенсація витрат з обслуговування нерухомого майна	4 518	4 985
Виплата дивідендів	0	289

Нарахування дивідендів	487	0
Послуги отримані	181	157

## 29. Події після дати балансу

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 окремої фінансової звітності була підготовлена 28 лютого 2025 року. За результатами аудиту управлінським персоналом були внесені коригування та уточнення до окремої фінансової звітності. Остаточна редакція окремої фінансової звітності була затверджена до випуску 14 травня 2026 року.

Голова Правління



Іван КОТЯШ

14.05.2026 р.

Провитго, пронумеровано та скріплено  
підписом і печаткою

55 (п'ятдесят п'ять) аркуш(а/ів)

Ключовий партнер  
ТОВ «АК «ДІВАЙС-ГРУП»

Михайлова О.І.

