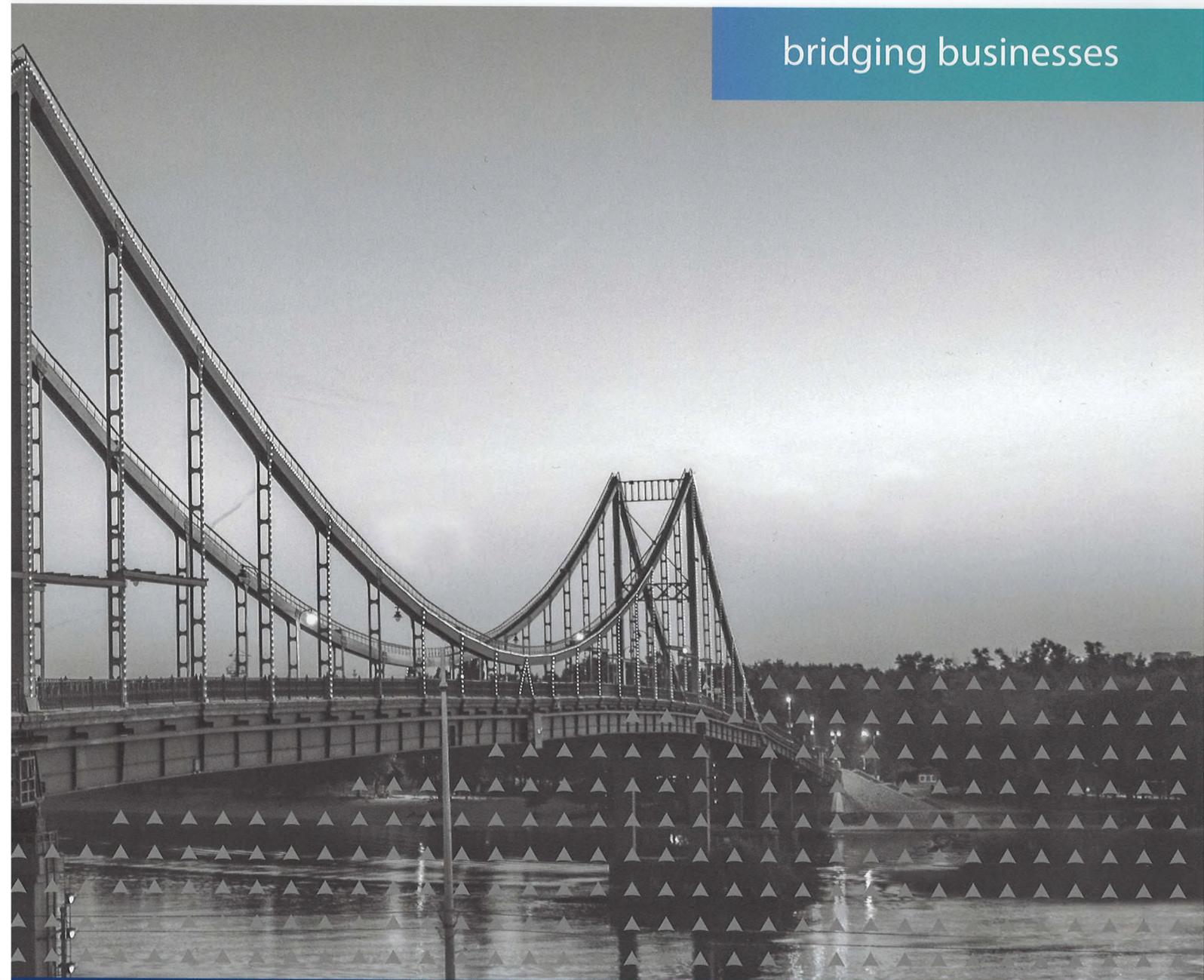




**JPA UKRAINE LLC**  
Audit Accounting Tax Consultancy  
Ukraine

**АУДИТОРСЬКИЙ ЗВІТ  
(ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА)**  
щодо річної фінансової звітності  
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ  
"ЮНІТ ХОЛДІНГС"  
станом на 31 грудня 2024 року

bridging businesses



## **ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА**

*Єдиному учаснику та керівництву ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ  
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЮНІТ ХОЛДІНГС»*

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

#### **Думка із застереженням**

Ми провели аудит фінансової звітності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЮНІТ ХОЛДІНГС» (Товариство), що складається з Балансу (Звіту про фінансовий стан) станом на 31 грудня 2024 р., Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід), Звіту про рух грошових коштів (за прямим методом) та Звіту про власний капітал за рік, що закінчився зазначеною датою та Приміток до фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, за винятком впливу питань, описаних в розділі «Основа для думки із застереженням» нашого звіту, фінансова звітність, що додається, складена в усіх суттєвих аспектах відповідно до Національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку (НП(С)БО) та відповідає вимогам Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» щодо складання фінансової звітності.

#### **Основа для думки із застереженням**

Нас було призначено аудиторами Товариства після 31 грудня 2024 року, у зв'язку з чим ми не були присутні під час проведення інвентаризації запасів станом на 31 грудня 2024 року. Ми також не змогли отримати достатні та належні аудиторські докази щодо кількості та стану запасів на цю дату за допомогою альтернативних процедур.

Попередній аудитор також висловив модифіковану думку щодо фінансової звітності за 2023 рік у зв'язку з неможливістю підтвердити залишки запасів станом на 31 грудня 2023 року.

Таким чином, ми не змогли отримати достатні та належні аудиторські докази щодо залишків запасів як на початок, так і на кінець звітного періоду, відображених у звіті про фінансовий стан станом на 31 грудня 2023 року та 31 грудня 2024 року в сумах відповідно 35 559 тис. грн і 29 910 тис. грн. Відповідно, ми не можемо визначити, чи потребують коригування пов'язані з цими залишками показники звіту про фінансові результати, звіту про власний капітал і звіту про рух грошових коштів за рік, що закінчився 31 грудня 2024 року.

Як зазначено в Примітці «Капітальні інвестиції» до фінансової звітності, через широкомасштабне військове вторгнення російської федерації в Україну Товариству призупинено фінансування в межах укладеної кредитної угоди з Європейським інвестиційним банком, у зв'язку з чим призупинено капітальне будівництво будівель. Загальна сума капітальних інвестицій у 2024 році, склала 160 506 тис. грн, з яких 69 276 тис. грн — це незавершене капітальне будівництво, що перебуває у стані призупинення. Враховуючи наявність ознак можливого зменшення корисності активів, управлінський персонал Товариства не здійснив оцінку таких ознак щодо незавершеного капітального будівництва станом на 31 грудня 2024 року, як того вимагає Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 28 «Зменшення корисності активів». Згідно з цим стандартом, підприємство повинно на кожен дату балансу оцінювати наявність ознак знецінення, а у разі їх виявлення — визначити суму знецінення та відобразити її у фінансовій звітності. У зв'язку з відсутністю такої оцінки та відповідних розрахунків ми не отримали достатніх та належних аудиторських доказів, які дозволили б дійти висновку щодо відповідності балансової вартості незавершеного капітального будівництва його сумі відшкодування. Таким чином, ми не змогли визначити, чи потребує фінансова звітність коригування у зв'язку з можливим зменшенням корисності цих активів.

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

### **Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності**

Ми звертаємо увагу на примітку «Операційне середовище, ризики та економічні умови», в якій зазначається, що 22 лютого 2022 року російська федерація розпочала широкомасштабне військове вторгнення в Україну. Початок війни став причиною невизначеності щодо подальшого розвитку бізнесу.

Ми звертаємо увагу на Примітку «Власний капітал», в якій розкривається, що Товариство зазнало чистих збитків у сумі 93 255 тис. грн. протягом року, що закінчився 31 грудня 2024 р., та на цю дату загальні зобов'язання Товариства перевищили його загальні активи на суму 443 833 тис. грн. Отже, Товариство може втратити здатність реалізовувати свої активи та виконувати свої зобов'язання у ході нормального ведення бізнесу.

Ми звертаємо увагу на Примітку «Припущення про безперервність діяльності», в якій розглядається вплив воєнного стану на безперервність діяльності. Керівництво Товариства розглянуло різні сценарії, які включали несприятливі, але

вірогідні та розумно можливі сценарії невизначеності, пов'язані з наслідками військового вторгнення, і дійшло висновку, що цілком можливо, що Товариство зможе продовжувати безперервну діяльність. Втім, подальший хід збройної агресії Російської Федерації, зокрема її масштаб, інтенсивність і терміни завершення воєнних дій, залишаються невизначеними. Така непередбачуваність створює суттєву невизначеність, яка може викликати значні сумніви щодо здатності Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі. Нашу думку щодо цього питання не було модифіковано.

### **Інші питання**

Аудит фінансової звітності за рік, що закінчився 31.12.2023 року, був проведений іншим аудитором, який 02 квітня 2024 року висловив модифіковану думку щодо цієї фінансової звітності.

### **Інша інформація**

Управлінський персонал несе відповідальність за іншу інформацію. Інша інформація складається з інформації, яка міститься у Звіті про управління відповідно до Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні», але не є фінансовою звітністю за 2024 рік та нашим звіту аудитора щодо неї. Очікується, що Звіт про управління буде наданий нам після дати цього звіту аудитора.

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

У зв'язку з нашим аудитом фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомитися з іншою інформацією та при цьому розглянути, чи існує суттєва невідповідність між іншою інформацією і фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ця інша інформація має вигляд такої, що містить суттєве викривлення.

Коли ми ознайомимся зі Звітом про управління, якщо ми дійдемо висновку, що і ньому існує суттєве викривлення, нам потрібно повідомити інформацію про це питання тим, кого наділено найвищими повноваженнями.

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

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

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

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

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

Нашими цілями є отримання обґрунтованої впевненості, що фінансова звітність у цілому не містить суттєвого викривлення внаслідок шахрайства або помилки, та випуск звіту аудитора, що містить нашу думку. Обґрунтована впевненість є високим рівнем впевненості, проте не гарантує, що аудит, проведений відповідно до МСА, завжди виявить суттєве викривлення, якщо воно є. Викривлення можуть бути результатом шахрайства або помилки; вони вважаються суттєвими, якщо окремо або в сукупності, як обґрунтовано очікується, вони можуть впливати на економічні рішення користувачів, що приймаються на основі цієї фінансової звітності.

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

- ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо й виконуємо аудиторські процедури у відповідь на ці ризики, а також отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та прийнятними для використання їх як основи для нашої думки. Ризик невиявлення суттєвого викривлення внаслідок шахрайства є вищим, ніж для викривлення внаслідок помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні пропуски, неправильні твердження або нехтування заходами внутрішнього контролю;
- отримуємо розуміння заходів внутрішнього контролю, що стосуються аудиту, для розробки аудиторських процедур, які б відповідали обставинам, а не для висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю;
- оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і відповідні розкритті інформації, зроблених управлінським персоналом;
- доходимо висновку щодо прийнятності використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та, на основі отриманих аудиторських доказів, робимо висновок, чи є суттєва невизначеність щодо подій або умов, які поставили б під значний сумнів можливість Товариства продовжити безперервну діяльність. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу у своєму звіті аудитора до відповідного розкриття інформації у

фінансовій звітності або, якщо такі розкриття інформації є неналежними, модифікувати свою думку. Наші висновки ґрунтуються на аудиторських доказах, отриманих до дати нашого звіту аудитора. Втім майбутні події або умови можуть примусити компанію припинити свою діяльність на безперервній основі.

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

## **ЗВІТ ЩОДО ВИМОГ ІНШИХ ЗАКОНОДАВЧИХ І НОРМАТИВНИХ АКТІВ**

Відповідно до вимог, встановлених у статті 14 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» від 21 грудня 2017 року № 2258-VIII (Закон 2258) аудиторського звіту, наводимо наступну інформацію, яка вимагається на додаток до вимог Міжнародних стандартів аудиту.

*Інформація про узгодженість фінансової інформації у звіті про управління (консолідованому звіті про управління), який складається відповідно до законодавства, з фінансовою звітністю (консолідованою фінансовою звітністю) за звітний період та/або з іншою інформацією, отриманою аудитором під час аудиту, а за наявності суттєвих викривлень у звіті про управління наводиться опис таких викривлень та їх характер.*

Звіт про управління Товариством формується та подається у відповідності до пункту 7 статті 11 Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні», оскільки належить до категорії середніх підприємств. Очікується, що Звіт про управління за 2024 рік буде наданий нам після дати цього звіту аудитора.

Інша інформація, яка щонайменше має наводитись в аудиторському звіті за результатами обов'язкового аудиту згідно Закону 2258, наведена в інших параграфах цього звіту незалежного аудитора.

**Основні відомості про аудиторську фірму та умови договору на проведення аудиту**

Повне найменування	Товариство з обмеженою відповідальністю «Джі Пі Ей УКРАЇНА»
Ідентифікаційний код юридичної особи суб'єкта аудиторської діяльності	21994619
Вебсторінка/вебсайт суб'єкта аудиторської діяльності	<a href="http://www.ipa.com.ua">www.ipa.com.ua</a>
Місцезнаходження	04107, м. Київ, вул. Татарська, 7, оф. 89
Інформація про включення до реєстру	ТОВ «Джі Пі Ей УКРАЇНА» включене до Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності (розділу «Суб'єкти аудиторської

	діяльності», розділу «Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності» та розділу «Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності підприємств, що становлять суспільний інтерес») під номером 1988.
<b>Дата та номер договору на проведення аудиту</b>	Договір № А-УНН/28.03.25 від 28 березня 2025 року
<b>Дата початку проведення аудиту</b>	28 березня 2025 року
<b>Дата закінчення проведення аудиту</b>	30 травня 2025 року

Ключовим партнером завдання з аудиту, результатом якого є цей звіт незалежного аудитора, є Слугіна Світлана Адольфівна.

**Партнер**

**ТОВ "Джі Пі Ей УКРАЇНА"**



**Слугіна Світлана Адольфівна**

Номер реєстрації аудитора у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності 100022

«30» травня 2025 року

м. Київ, Україна

Підприємство **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЮНІТ ХОЛДІНГС"**

Територія **Шевченківський р-н м.Києва**

Організаційно-правова форма господарювання **Товариство з обмеженою відповідальністю**

Вид економічної діяльності **Організація будівництва будівель**

Середня кількість працівників **2 30**

Адреса, телефон **вулиця Дорогожицька, буд. 3, корпус 3, м. КИЇВ, 04112**

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

Дата (рік, місяць, число) **2024 12 31**

за ЄДРРНОУ **11219570**

за КОДПДП **1**

за КОПФГ **240**

за КВЕД **41.10**

КОДИ

UA8000000001078669
240
41.10

V

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

Форма №1 Код за ДКУД **1801001**

<b>А К Т И В</b>	<b>Код рядка</b>	<b>На початок звітного періоду</b>	<b>На кінець звітного періоду</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
<b>I. Необоротні активи</b>			
Нематеріальні активи	1000	4 448	7 195
первісна вартість	1001	22 695	32 443
накопичена амортизація	1002	18 247	25 248
Незавершені капітальні інвестиції	1005	345 577	359 776
Основні засоби	1010	106 209	127 935
первісна вартість	1011	152 804	191 453
знос	1012	46 595	63 518
Інвестиційна нерухомість	1015	1 042 361	1 040 175
первісна вартість інвестиційної нерухомості	1016	1 259 030	1 321 367
знос інвестиційної нерухомості	1017	216 669	281 192
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	1 650	15 736
інші фінансові інвестиції	1035	-	-
Заборгованість за внесками до статутного капіталу інших підприємств	1036	-	-
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	-	-
Відстрочені податкові активи	1045	-	-
Гудвіл	1050	-	-
Відстрочені аквізиційні витрати	1060	-	-
Залишок коштів у централізованих страхових резервних фондах	1065	-	-
Інші необоротні активи	1090	-	-
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1095</b>	<b>1 500 245</b>	<b>1 550 817</b>
<b>II. Оборотні активи</b>			
Запаси	1100	35 559	29 910
виробничі запаси	1101	35 070	29 201
незавершене виробництво	1102	323	543
готова продукція	1103	-	-
товари	1104	166	166
Поточні біологічні активи	1110	-	-
Депозити перестраховання	1115	-	-
Векселі одержані	1120	-	-
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	102 776	83 175
Дебіторська заборгованість за розрахунками: за виданими авансами	1130	76 771	44 120
з бюджетом	1135	1 246	-
у тому числі з податку на прибуток	1136	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	1140	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків	1145	-	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	-	22
Поточні фінансові інвестиції	1160	-	-
Гроші та їх еквіваленти	1165	26 742	39 527
готівка	1166	-	-
рахунки в банках	1167	26 742	39 527
Витрати майбутніх періодів	1170	1 034	1 579
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	13 015	7 770
<b>Усього за розділом II</b>	<b>1195</b>	<b>257 143</b>	<b>206 103</b>
<b>III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття</b>	<b>1200</b>	-	-
<b>Баланс</b>	<b>1300</b>	<b>1 757 388</b>	<b>1 756 920</b>

Пасив	Код рядка	На початок звітної періоду	На кінець звітної періоду
1	2	3	4
<b>I. Власний капітал</b>			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	50	50
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	-	-
Капітал у дооцінках	1405	-	-
Додатковий капітал	1410	-	-
емісійний дохід	1411	-	-
накопичені курсові різниці	1412	-	-
Резервний капітал	1415	-	-
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	(350 628)	(443 883)
Неоплачений капітал	1425	( - )	( - )
Вилучений капітал	1430	( - )	( - )
Інші резерви	1435	-	-
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1495</b>	<b>(350 578)</b>	<b>(443 833)</b>
<b>II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення</b>			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	-	-
Пенсійні зобов'язання	1505	-	-
Довгострокові кредити банків	1510	1 032 045	987 234
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>1 032 045</b>	<b>987 234</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	13 855	23 936
розрахунками з бюджетом	1620	1 601	5 231
у тому числі з податку на прибуток	1621	-	-
розрахунками зі страхування	1625	389	352
розрахунками з оплати праці	1630	434	-
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1635	62 409	37 339
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	666	2 394
Доходи майбутніх періодів	1665	1 800	-
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670	-	-
Інші поточні зобов'язання	1690	994 767	1 144 267
<b>Усього за розділом III</b>	<b>1695</b>	<b>1 075 921</b>	<b>1 213 519</b>
<b>IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття</b>	<b>1700</b>	-	-
V. Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду	1800	-	-
<b>Баланс</b>	<b>1900</b>	<b>1 757 388</b>	<b>1 756 920</b>

Керівник

Головний бухгалтер

*ЕП СВТУШЕНКО  
КОСТЯНТИН  
АНАТОЛІЙОВИЧ  
ЕП Горєла  
Антоніна  
Миколаївна*

**СВТУШЕНКО КОСТЯНТИН АНАТОЛІЙОВИЧ**

**Горєла Антоніна Миколаївна**

<sup>1</sup> Кодифікатор адміністративно-територіальних одиниць та територій територіальних громад.

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

Підприємство

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЮНІТ ХОЛДІНГС"

Дата (рік, місяць, число)  
за ЄДРПОУ

КОДИ		
2025	01	01
41719529		

(найменування)

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)

за Рік 2024 р.

ДОКУМЕНТ ПРИЙНЯТО

Форма № 2 Код за ДКУД 1801003

## І. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	259 972	217 201
Чисті зароблені страхові премії	2010	-	-
<i>премії підписані, валова сума</i>	2011	-	-
<i>премії, передані у перестраховування</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	( 138 411 )	( 134 039 )
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070	-	-
<b>Валовий:</b>			
прибуток	2090	121 561	83 162
збиток	2095	( - )	( - )
Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань	2105	-	-
Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів	2110	-	-
<i>зміна інших страхових резервів, валова сума</i>	2111	-	-
<i>зміна частки перестраховиків в інших страхових резервах</i>	2112	-	-
Інші операційні доходи	2120	4 649	29 916
у тому числі:	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	( 54 719 )	( 35 531 )
Витрати на збут	2150	( 71 129 )	( 66 483 )
Інші операційні витрати	2180	( 12 410 )	( 106 361 )
у тому числі:	2181	-	-
<i>витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю</i>			
<i>витрати від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції</i>	2182	-	-
<b>Фінансовий результат від операційної діяльності:</b>			
прибуток	2190	-	-
збиток	2195	( 12 048 )	( 95 297 )
Дохід від участі в капіталі	2200	-	-
Інші фінансові доходи	2220	1	716
Інші доходи	2240	35 372	-
у тому числі:	2241	-	-
<i>дохід від благодійної допомоги</i>			
Фінансові витрати	2250	( 19 831 )	( 63 496 )
Втрати від участі в капіталі	2255	( - )	( - )
Інші витрати	2270	( 96 749 )	( - )
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275	-	-



<b>Фінансовий результат до оподаткування:</b>			
прибуток	2290	-	-
збиток	2295	( 93 255 )	( 158 077 )
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	-	-
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-
<b>Чистий фінансовий результат:</b>			
прибуток	2350	-	-
збиток	2355	( 93 255 )	( 158 077 )

## 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>	(93 255)	(158 077)

## III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	564	502
Витрати на оплату праці	2505	22 858	8 290
Відрахування на соціальні заходи	2510	3 555	1 534
Амортизація	2515	54 701	51 879
Інші операційні витрати	2520	133 573	216 284
<b>Разом</b>	<b>2550</b>	215 251	278 489

## IV. РОЗРАХУНОК ПОКАЗНИКІВ ПРИБУТКОВОСТІ АКЦІЙ

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

Керівник

Головний бухгалтер

ЕП ЄВТУШЕНКО  
КОСТЯНТИН  
АНАТОЛІЙОВИЧ  
ЕП Горела  
Антоніна  
Миколаївна

ЄВТУШЕНКО КОСТЯНТИН АНАТОЛІЙОВИЧ

Горела Антоніна Миколаївна



Підприємство

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЮНІТ ХОЛДІНГС"

(найменування)

Дата (рік, місяць, число)  
за ЄДРПОУ

КОДИ		
2025	01	01
41719529		

ДОКУМЕНТ ПРИЙНЯТО

**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	148 872	103 218
Повернення податків і зборів	3005	-	4 035
у тому числі податку на додану вартість	3006	-	4 035
Цільового фінансування	3010	-	-
Надходження від отримання субсидій, дотацій	3011	-	-
Надходження авансів від покупців і замовників	3015	159 441	99 734
Надходження від повернення авансів	3020	1 138	277
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	900	1 488
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035	-	-
Надходження від операційної оренди	3040	-	-
Надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045	-	-
Надходження від страхових премій	3050	-	-
Надходження фінансових установ від повернення позик	3055	-	-
Інші надходження	3095	-	-
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	( 64 233 )	( 74 302 )
Праці	3105	( 17 374 )	( 6 011 )
Відрахувань на соціальні заходи	3110	( 3 606 )	( 1 527 )
Зобов'язань з податків і зборів	3115	( 33 710 )	( 16 014 )
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	( 127 )	( - )
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	( 12 404 )	( 3 541 )
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	( 21 179 )	( 12 473 )
Витрачання на оплату авансів	3135	( 150 590 )	( 120 609 )
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	( 1 635 )	( 2 774 )
Витрачання на оплату цільових внесків	3145	( - )	( - )
Витрачання на оплату зобов'язань за страховими контрактами	3150	( 1 957 )	( 1 212 )
Витрачання фінансових установ на надання позик	3155	( - )	( - )
Інші витрачання	3190	( 1 194 )	( 481 )
<b>Чистий рух коштів від операційної діяльності</b>	<b>3195</b>	<b>36 052</b>	<b>-14 178</b>
<b>II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності</b>			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	20 758	-
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	-	948

Витрачання на придбання: фінансових інвестицій	3255	( 14 086 )	( - )
необоротних активів	3260	( 9 924 )	( - )
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>	-3 252	948
<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	140 505	27 407
Витрачання на: Викуп власних акцій	3345	( - )	( - )
Погашення позик	3350	105 137	9 547
Сплату дивідендів	3355	( - )	( - )
Витрачання на сплату відсотків	3360	( 41 189 )	( 34 861 )
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	( 14 747 )	( 6 683 )
<b>Чистий рух коштів від фінансової діяльності</b>	<b>3395</b>	-20 568	-23 684
<b>Чистий рух грошових коштів за звітний період</b>	<b>3400</b>	12 232	-36 914
Залишок коштів на початок року	3405	26 742	62 184
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	553	1 472
Залишок коштів на кінець року	3415	39 527	26 742

Керівник

СВТУШЕНКО  
КОСТЯНТИН  
АНАТОЛІЙОВИЧ

СВТУШЕНКО КОСТЯНТИН  
АНАТОЛІЙОВИЧ

Головний бухгалтер

ЕП Горела  
Антоніна  
Миколаївна

Горела Антоніна Миколаївна



Підприємство **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЮНІТ ХОЛДІНГС"** за ЄДРПОУ

Дата (рік, місяць, число)

КОДИ		
2025	01	01
41719520		

**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
<b>Залишок на початок року</b>	<b>4000</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Коригування:</b>									
Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	50	-	-	-	(350 628)	-	-	(350 578)
<b>Скоригований залишок на початок року</b>	<b>4095</b>	50	-	-	-	(350 628)	-	-	(350 578)
<b>Чистий прибуток (збиток) за звітний період</b>	<b>4100</b>	-	-	-	-	(93 255)	-	-	(93 255)
<b>Інший сукупний дохід за звітний період</b>	<b>4110</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
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>	-	-	-	-	(93 255)	-	-	(93 255)
<b>Залишок на кінець року</b>	<b>4300</b>	-	-	-	-	(443 883)	-	-	(443 833)

Керівник

Головний бухгалтер

*СВТУШЕНКО  
КОСТЯНТИН  
АНАТОЛІЙОВИЧ  
ЕП Горсла  
Антоніна  
Миколаївна*

**СВТУШЕНКО КОСТЯНТИН АНАТОЛІЙОВИЧ**

**Горсла Антоніна Миколаївна**



ЗАТВЕРДЖЕНО  
 Наказ Міністерства фінансів України  
 29.11.2000 № 302 (у редакції наказу Міністерства фінансів України  
 від 28.10.2003 № 602)

**ДОКУМЕНТ ПРИЙНЯТО**

Код		
2024	12	31
41719529		
UA8000000001078669		
240		
41.10		

**Підприємство** ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЮНІТ ХОЛДІНГС"  
**Територія** Шевченківський р-н м.Києва  
**Орган державного управління**  
**Організаційно-правова форма господарювання** Товариство з обмеженою відповідальністю  
**Вид економічної діяльності** Організація будівництва будівель  
**Одиниця виміру:** тис.грн.

Дата (рік, місяць, число)  
 за ЄДРПОУ  
 за КАТОТТГ <sup>1</sup>  
 за СПОДУ  
 за КОПФГ  
 за КВЕД

**ПРИМІТКИ ДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ**  
 за 2024 рік

Форма №5

Код за ДКУД

**1801008**

**I. Нематеріальні активи**

Групи нематеріальних активів	Код рядка	Залишок на початок року		Надійшло за рік	Переоцінка (дооцінка +, уцінка -)		Вибуло за рік		Нараховано амортизації за рік	Втрати від зменшення корисності за рік	Інші зміни за рік		Залишок на кінець року	
		первісна (переоцінена) вартість	накопичена амортизація		первісної (переоціненої) вартості	накопиченої амортизації	первісна (переоцінена) вартість	накопичена амортизація			первісної (переоціненої) вартості	накопиченої амортизації	первісна (переоцінена) вартість	накопичена амортизація
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Права користування природними ресурсами	010	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Права користування майном	020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Права на комерційні позначення	030	77	15	-	-	-	-	-	9	-	-	-	77	24
Права на об'єкти промислової власності	040	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авторське право та суміжні з ним права	050	21254	16892	4875	-	-	-	-	5444	-	-	-	26129	22336
	060	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші нематеріальні активи	070	1364	1340	4873	-	-	-	-	1548	-	-	-	6237	2888
Разом	080	22695	18247	9748	-	-	-	-	7001	-	-	-	32443	25248
Гудвіл	090	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3 рядка 080 графа 14 вартість нематеріальних активів, щодо яких існує обмеження права власності

(081) - \_\_\_\_\_

вартість оформлених у заставу нематеріальних активів

(082) - \_\_\_\_\_

вартість створених підприємством нематеріальних активів

(083) - \_\_\_\_\_

3 рядка 080 графа 5 вартість нематеріальних активів, отриманих за рахунок цільових асигнувань

(084) - \_\_\_\_\_

3 рядка 080 графа 15 накопичена амортизація нематеріальних активів, щодо яких існує обмеження права власності

(085) - \_\_\_\_\_

<sup>1</sup> Кодифікатор адміністративно-територіальних одиниць та територій територіальних громад

## II. Основні засоби

Групи основних засобів	Код рядка	Залишок на початок року		Надійшло за рік	Переоцінка (дооцінка +, уцінка -)		Вибуло за рік		Нараховано амортизації за рік	Втрати від зменшення корисності	Інші зміни за рік		Залишок на кінець року		у тому числі			
		первісна (переоцінена) вартість	знос		первісної (переоціненої) вартості	зносу	первісна (переоцінена) вартість	знос			первісної (переоціненої) вартості	зносу	первісна (переоцінена) вартість	знос	одержані за фінансовою орендою		передані в операційну оренду	
															первісна (переоцінена) вартість	знос	первісна (переоцінена) вартість	знос
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Земельні ділянки	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Інвестиційна нерухомість	105	1259030	216669	62337	-	-	-	-	64523	-	-	-	1321367	281192	-	-	-	-
Капітальні витрати на поліпшення земель	110	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Будинки, споруди та передавальні пристрої	120	98608	11218	11359	-	-	-	-	5714	-	-	-	109967	16932	-	-	-	-
Машини та обладнання	130	13333	6324	15758	-	-	-	-	2326	-	-	-	29091	8650	-	-	-	-
Транспортні засоби	140	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Інструменти, прилади, інвентар (меблі)	150	17039	10295	4486	-	-	-	-	2716	-	-	-	21525	13011	-	-	-	-
Тварини	160	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Багаторічні насадження	170	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші основні засоби	180	206	79	1311	-	-	-	-	60	-	-	-	1517	139	-	-	-	-
Бібліотечні фонди	190	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Малоцінні необоротні матеріальні активи	200	8005	8005	3998	-	-	-	-	3998	-	-	-	12003	12003	-	-	-	-
Тимчасові (нетитульні) споруди	210	9448	4977	1747	-	-	380	380	1959	-	-	-	10815	6556	-	-	-	-
Природні ресурси	220	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Інвентарна тара	230	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Предмети прокату	240	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші необоротні матеріальні активи	250	6165	5697	370	-	-	-	-	530	-	-	-	6535	6227	-	-	-	-
<b>Разом</b>	<b>260</b>	<b>1411834</b>	<b>263264</b>	<b>101366</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>380</b>	<b>380</b>	<b>81826</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1512820</b>	<b>344710</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

З рядка 260 графа 14 вартість основних засобів, щодо яких існують передбачені чинним законодавством обмеження права власності

**(261)** - \_\_\_\_\_

вартість оформлених у заставу основних засобів

**(262)** - \_\_\_\_\_

залишкова вартість основних засобів, що тимчасово не використовуються (консервація, реконструкція тощо)

**(263)** - \_\_\_\_\_

первісна (переоцінена) вартість повністю амортизованих основних засобів

**(264)** **20740** \_\_\_\_\_

основні засоби орендованих єдиних (цілісних) майнових комплексів

**(2641)** - \_\_\_\_\_

З рядка 260 графа 8 вартість основних засобів, призначених для продажу

**(265)** - \_\_\_\_\_

залишкова вартість основних засобів, утрачених унаслідок надзвичайних подій

**(2651)** - \_\_\_\_\_

З рядка 260 графа 5 вартість основних засобів, придбаних за рахунок цільового фінансування

**(266)** - \_\_\_\_\_

Вартість основних засобів, що взяті в операційну оренду

**(267)** - \_\_\_\_\_

З рядка 260 графа 15 знос основних засобів, щодо яких існують обмеження права власності

**(268)** - \_\_\_\_\_

З рядка 105 графа 14 вартість інвестиційної нерухомості, оціненої за справедливою вартістю

**(269)** - \_\_\_\_\_

### III. Капітальні інвестиції

Найменування показника	Код рядка	За рік	На кінець року
1	2	3	4
Капітальне будівництво	280	69276	354714
Придбання (виготовлення) основних засобів	290	83962	2244
Придбання (виготовлення) інших необоротних матеріальних активів	300	2201	32
Придбання (створення) нематеріальних активів	310	5067	2786
Придбання (вирощування) довгострокових біологічних активів	320	-	-
Інші	330	-	-
<b>Разом</b>	<b>340</b>	<b>160506</b>	<b>359776</b>

З рядка 340 графа 3 капітальні інвестиції в інвестиційну нерухомість  
 фінансові витрати, включені до капітальних інвестицій

(341) - \_\_\_\_\_  
 (342) - \_\_\_\_\_

### IV. Фінансові інвестиції

Найменування показника	Код рядка	За рік	На кінець року	
			довгострокові	поточні
1	2	3	4	5
<b>А. Фінансові інвестиції за методом участі в капіталі в:</b>				
асоційовані підприємства	350	14086	15736	-
дочірні підприємства	360	-	-	-
спільну діяльність	370	-	-	-
<b>Б. Інші фінансові інвестиції в:</b>				
частки і паї у статутному капіталі інших підприємств	380	-	-	-
акції	390	-	-	-
облігації	400	-	-	-
інші	410	-	-	-
<b>Разом (розд.А + розд.Б)</b>	<b>420</b>	<b>14086</b>	<b>15736</b>	<b>-</b>

З рядка 1035 гр. 4 Балансу (Звіту про фінансовий стан)

Інші довгострокові фінансові інвестиції відображені:

за собівартістю (421) - \_\_\_\_\_  
 за справедливою вартістю (422) - \_\_\_\_\_  
 за амортизованою собівартістю (423) - \_\_\_\_\_

З рядка 1160 гр. 4 Балансу (Звіту про фінансовий стан)

Поточні фінансові інвестиції відображені:

за собівартістю (424) - \_\_\_\_\_  
 за справедливою вартістю (425) - \_\_\_\_\_  
 за амортизованою собівартістю (426) - \_\_\_\_\_

## V. Доходи і витрати

Найменування показника	Код рядка	Доходи	Витрати
1	2	3	4
<b>А. Інші операційні доходи і витрати</b>			
Операційна оренда активів	440	-	-
Операційна курсова різниця	450	1622	909
Реалізація інших оборотних активів	460	212	200
Штрафи, пені, неустойки	470	1800	510
Утримання об'єктів житлово-комунального і соціально-культурного призначення	480	-	-
Інші операційні доходи і витрати	490	1015	10791
у тому числі: відрахування до резерву сумнівних боргів	491	X	1144
непродуктивні витрати і втрати	492	X	-
<b>Б. Доходи і витрати від участі в капіталі за інвестиціями в:</b>			
асоційовані підприємства	500	-	-
дочірні підприємства	510	-	-
спільну діяльність	520	-	-
<b>В. Інші фінансові доходи і витрати</b>			
Дивіденди	530	-	x
Проценти	540	x	19831
Фінансова оренда активів	550	-	-
Інші фінансові доходи і витрати	560	1	-
<b>Г. Інші доходи і витрати</b>			
Реалізація фінансових інвестицій	570	-	-
Доходи від об'єднання підприємств	580	-	-
Результат оцінки корисності	590	-	-
Неопераційна курсова різниця	600	35372	96749
Безоплатно одержані активи	610	-	x
Списання необоротних активів	620	x	-
Інші доходи і витрати	630	-	-

Товарообмінні (бартерні) операції з продукцією (товарами, роботами, послугами)

(631)    - \_\_\_\_\_

Частка доходу від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг ) за товарообмінними (бартерними) контрактами з пов'язаними сторонами

(632)    - \_\_\_\_\_ %

3 рядків 540-560 графа 4 фінансові витрати, уключені до собівартості активів

(633)    - \_\_\_\_\_

### VI. Грошові кошти

Найменування показника	Код рядка	На кінець року
1	2	3
Готівка	640	-
Поточний рахунок у банку	650	19174
Інші рахунки в банку (акредитиви, чекові книжки)	660	20353
Грошові кошти в дорозі	670	-
Еквіваленти грошових коштів	680	-
<b>Разом</b>	<b>690</b>	<b>39527</b>

З рядка 1090 гр. 4 Балансу (Звіту про фінансовий стан) Грошові кошти, використання яких обмежено (691) - \_\_\_\_\_

### VII. Забезпечення і резерви

Види забезпечень і резервів	Код рядка	Залишок на початок року	Збільшення за звіт. рік		Використано у звітному році	Сторновано невикористану суму у звітному році	Сума очікуваного відшкодування витрат іншою стороною, що врахована при оцінці забезпечення	Залишок на кінець року
			нараховано (створено)	додаткові відрахування				
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Забезпечення на виплату відпусток працівникам	710	666	2320	-	591	-	2394	2395
Забезпечення наступних витрат на додаткове пенсійне забезпечення	720	-	-	-	-	-	-	-
Забезпечення наступних витрат на виконання гарантійних зобов'язань	730	-	-	-	-	-	-	-
Забезпечення наступних витрат на реструктуризацію	740	-	-	-	-	-	-	-
Забезпечення наступних витрат на виконання зобов'язань щодо обтяжливих контрактів	750	-	-	-	-	-	-	-
	760	-	-	-	-	-	-	-
	770	-	-	-	-	-	-	-
Резерв сумнівних боргів	775	-	1144	-	-	-	-	1144
<b>Разом</b>	<b>780</b>	<b>666</b>	<b>3464</b>	<b>-</b>	<b>591</b>	<b>-</b>	<b>2394</b>	<b>3539</b>

### VIII. Запаси

Найменування показника	Код рядка	Балансова вартість на кінець року	Переоцінка за рік	
			збільшення чистої вартості реалізації *	уцінка
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
Сировина і матеріали	<b>800</b>	1548	-	-
Купівельні напівфабрикати та комплектуючі вироби	<b>810</b>	26807	-	-
Паливо	<b>820</b>	-	-	-
Тара і тарні матеріали	<b>830</b>	2	-	-
Будівельні матеріали	<b>840</b>	-	-	-
Запасні частини	<b>850</b>	844	-	-
Матеріали сільськогосподарського призначення	<b>860</b>	-	-	-
Поточні біологічні активи	<b>870</b>	-	-	-
Малоцінні та швидкозношувані предмети	<b>880</b>	-	-	-
Незавершене виробництво	<b>890</b>	543	-	-
Готова продукція	<b>900</b>	-	-	-
Товари	<b>910</b>	166	-	-
<b>Разом</b>	<b>920</b>	29910	-	-

З рядка 920 графа 3 Балансова вартість запасів:

відображених за чистою вартістю реалізації

**(921)**

-

переданих у переробку

**(922)**

1532

оформлених в заставу

**(923)**

-

переданих на комісію

**(924)**

-

Активи на відповідальному зберіганні (позабалансовий рахунок 02)

**(925)**

-

З рядка 1200 графа 4 Балансу (Звіту про фінансовий стан) запаси, призначені для продажу

**(926)**

-

\* визначається за п. 28 Національного положення (стандарту) бухгалтерського обліку 9 "Запаси".

### IX. Дебіторська заборгованість

Найменування показника	Код рядка	Всього на кінець року	у т.ч. за строками непогашення		
			до 12 місяців	від 12 до 18 місяців	від 18 до 36 місяців
1	2	3	4	5	6
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	940	83175	-	-	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	950	22	-	-	-

Списано у звітному році безнадійної дебіторської заборгованості  
Із рядків 940 і 950 графа 3 заборгованість з пов'язаними сторонами

(951) - \_\_\_\_\_  
(952) - \_\_\_\_\_

### X. Нестачі і втрати від псування цінностей

Найменування показника	Код рядка	Сума
1	2	3
Виявлено (списано) за рік нестач і втрат	960	-
Визнано заборгованістю винних осіб у звітному році	970	-
Сума нестач і втрат, остаточне рішення щодо винуватців, за якими на кінець року не прийнято (позабалансовий рахунок 072)	980	-

### XI. Будівельні контракти

Найменування показника	Код рядка	Сума
1	2	3
Дохід за будівельними контрактами за звітний рік	1110	-
Заборгованість на кінець звітного року:		
валова замовників	1120	-
валова замовникам	1130	-
з авансів отриманих	1140	-
Сума затриманих коштів на кінець року	1150	-
Вартість виконаних субпідрядниками робіт за незавершеними будівельними контрактами	1160	-

## ХІІ. Податок на прибуток

Найменування показника	Код рядка	Сума
1	2	3
Поточний податок на прибуток	1210	-
Відстрочені податкові активи: на початок звітного року	1220	-
на кінець звітного року	1225	-
Відстрочені податкові зобов'язання: на початок звітного року	1230	-
на кінець звітного року	1235	-
Включено до Звіту про фінансові результати - усього	1240	-
у тому числі:		
поточний податок на прибуток	1241	-
зменшення (збільшення) відстрочених податкових активів	1242	-
збільшення (зменшення) відстрочених податкових зобов'язань	1243	-
Відображено у складі власного капіталу - усього	1250	-
у тому числі:		
поточний податок на прибуток	1251	-
зменшення (збільшення) відстрочених податкових активів	1252	-
збільшення (зменшення) відстрочених податкових зобов'язань	1253	-

## ХІІІ. Використання амортизаційних відрахувань

Найменування показника	Код рядка	Сума
1	2	3
Нараховано за звітний рік	1300	88827
Використано за рік - усього	1310	-
в тому числі на:		
будівництво об'єктів	1311	-
придбання (виготовлення) та поліпшення основних засобів	1312	-
з них машини та обладнання	1313	-
придбання (створення) нематеріальних активів	1314	-
погашення отриманих на капітальні інвестиції позик	1315	-
	1316	-
	1317	-

#### XIV. Біологічні активи

Групи біологічних активів	Код рядка	Обліковуються за первісною вартістю										Обліковуються за справедливою вартістю							
		залишок на початок року		надійшло за рік	вибуло за рік		нараховано амортизації за рік	втрати від зменшення корисності	вигоди від відновлення корисності	залишок на кінець року		залишок на початок року	надійшло за рік	зміни вартості за рік	вибуло за рік	залишок на кінець року			
		первісна вартість	накопичена амортизація		первісна вартість	накопичена амортизація				первісна вартість	накопичена амортизація								
				1			2	3	4			5	6	7	8	9	10	11	12
<b>Довгострокові біологічні активи – усього</b>																			
в тому числі:	1410	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
робоча худоба	1411	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
продуктивна худоба	1412	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
багаторічні насадження	1413	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1414	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
інші довгострокові біологічні активи	1415	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Поточні біологічні активи – усього</b>																			
в тому числі:	1420	-	x	-	-	x	x	-	-	-	x	-	-	-	-	-	-	-	-
тварини на вирощуванні та відгодівлі	1421	-	x	-	-	x	x	-	-	-	x	-	-	-	-	-	-	-	-
біологічні активи в стані біологічних перетворень (крім тварин на вирощуванні та відгодівлі)	1422	-	x	-	-	x	x	-	-	-	x	-	-	-	-	-	-	-	-
	1423	-	x	-	-	x	x	-	-	-	x	-	-	-	-	-	-	-	-
інші поточні біологічні активи	1424	-	x	-	-	x	x	-	-	-	x	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом	1430	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3 рядка 1430 графа 5 і графа 14 вартість біологічних активів, придбаних за рахунок цільового фінансування

(1431) - \_\_\_\_\_

3 рядка 1430 графа 6 і графа 16 залишкова вартість довгострокових біологічних активів, первісна вартість поточних біологічних активів і справедлива вартість біологічних активів, утрачених унаслідок надзвичайних подій

(1432) - \_\_\_\_\_

3 рядка 1430 графа 11 і графа 17 балансова вартість біологічних активів, щодо яких існують передбачені законодавством обмеження права власності

(1433) - \_\_\_\_\_

**XV. Фінансові результати від первісного визнання та реалізації сільськогосподарської продукції та додаткових біологічних активів**

Найменування показника	Код рядка	Вартість первісного визнання	Витрати, пов'язані з біологічними перетвореннями	Результат від первісного визнання		Уцінка	Виручка від реалізації	Собівартість реалізації	Фінансовий результат (прибуток +, збиток -) від	
				дохід	витрати				реалізації	первісного визнання та реалізації
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<b>Продукція та додаткові біологічні активи рослинництва - усього</b>	1500	-	( - )	-	( - )	-	-	( - )	-	-
у тому числі:										
зернові і зернобобові	1510	-	( - )	-	( - )	-	-	( - )	-	-
з них:										
пшениця	1511	-	( - )	-	( - )	-	-	( - )	-	-
соя	1512	-	( - )	-	( - )	-	-	( - )	-	-
соняшник	1513	-	( - )	-	( - )	-	-	( - )	-	-
ріпак	1514	-	( - )	-	( - )	-	-	( - )	-	-
цукрові буряки (фабричні)	1515	-	( - )	-	( - )	-	-	( - )	-	-
картопля	1516	-	( - )	-	( - )	-	-	( - )	-	-
плоди (зерняткові, кісточкові)	1517	-	( - )	-	( - )	-	-	( - )	-	-
інша продукція рослинництва	1518	-	( - )	-	( - )	-	-	( - )	-	-
додаткові біологічні активи рослинництва	1519	-	( - )	-	( - )	-	-	( - )	-	-
<b>Продукція та додаткові біологічні активи тваринництва - усього</b>	1520	-	( - )	-	( - )	-	-	( - )	-	-
у тому числі:										
приріст живої маси – усього	1530	-	( - )	-	( - )	-	-	( - )	-	-
з нього:										
великої рогатої худоби	1531	-	( - )	-	( - )	-	-	( - )	-	-
свиней	1532	-	( - )	-	( - )	-	-	( - )	-	-
молоко	1533	-	( - )	-	( - )	-	-	( - )	-	-
вовна	1534	-	( - )	-	( - )	-	-	( - )	-	-
яйця	1535	-	( - )	-	( - )	-	-	( - )	-	-
інша продукція тваринництва	1536	-	( - )	-	( - )	-	-	( - )	-	-
додаткові біологічні активи тваринництва	1537	-	( - )	-	( - )	-	-	( - )	-	-
продукція рибництва	1538	-	( - )	-	( - )	-	-	( - )	-	-
	1539	-	( - )	-	( - )	-	-	( - )	-	-
<b>Сільськогосподарська продукція та додаткові біологічні активи - разом</b>	1540	-	( - )	-	( - )	-	-	( - )	-	-

Керівник

*ЕП ЄВТУШЕНКО  
КОСТЯНТИН  
АНАТОЛІЙОВИЧ*

ЄВТУШЕНКО КОСТЯНТИН АНАТОЛІЙОВИЧ

Головний бухгалтер

*ЕП Горела  
Антоніна  
Миколаївна*

Горела Антоніна Миколаївна



## Пояснювальна записка до Форми № 5 "Примітки до річної фінансової звітності"

### Загальні відомості про Товариство

**Повне найменування:** ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЮНІТ ХОЛДІНГС"

(надалі – "Товариство")

**Організаційно-правова форма:** Товариство з обмеженою відповідальністю

**Країна реєстрації:** Україна

**Юридична адреса і місцезнаходження:** Україна, 04112, місто Київ, вулиця Дорогожицька, будинок 3, корпус 3

**Дата державної реєстрації:** 08 листопада 2017 року

**Дата запису:** 08 листопада 2017 року

**Номер запису:** 10741020000070935

**Загальна система оподаткування, платник ПДВ**

**Основний вид діяльності:** 41.10 Організація будівництва будівель

**Перелік акціонерів:**

ДИНПЕРО ІНВЕСТМЕНТС ЛІМІТЕД (DYNPERO INVESTMENTS LIMITED), РЕСПУБЛІКА КІПР, 3101, МІСТО ЛІМАСОЛ, ПРОСПЕКТ ГРІВА ДІГЕНІ 115

**Кінцевий бенефіціарний власник:**

Громадянин України: Хмельницький Василь Іванович, громадянство: Україна, 04114, місто Київ, вул. Вишгородська, будинок 45А/5, квартира 151. РНОКПП 2435911830.

**Товариство є учасником таких Товариств:**

- 1) ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЮНІТ МЕНЕДЖМЕНТ КОМПАНІ", код ЄДРПОУ 42823632. Місцезнаходження: Україна, 04112, місто Київ, вулиця Дорогожицька, будинок 3, корпус 3;
- 2) ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СЕРВІС ЮНІТ СІТІ", код ЄДРПОУ 43314043. Місцезнаходження: Україна, 04112, місто Київ, вулиця Дорогожицька, будинок 3, корпус 3;
- 3) ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЮНІТ В04", код ЄДРПОУ 43470948. Місцезнаходження: Україна, 04112, місто Київ, вулиця Дорогожицька, будинок 3, корпус 4.
- 4) ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЮНІТ В06", код ЄДРПОУ 43471014. Місцезнаходження: Україна, 04112, місто Київ, вулиця Дорогожицька, будинок 3, корпус 6.

### Операційне середовище, ризики та економічні умови

24 лютого 2022 року російська федерація розпочала широкомасштабне військове вторгнення в Україну. Початок війни росії проти України став причиною невизначеності щодо подальшого розвитку бізнесу.

Указом Президента України від 24 лютого 2022 року № 64/2022 в Україні введено воєнний стан з 05 години 30 хвилин 24 лютого 2022 року строком на 30 діб, який було затверджено Верховною Радою України, і який неодноразово продовжували аж до поточної дати.

Таким чином, Товариство здійснює свою діяльність в умовах оголошеного в Україні воєнного стану.

У перші місяці повномасштабної війни економічна безпека України значною мірою забезпечувалася накопиченими у довоєнний час резервами та запасом міцності, оперативною консолідацією зусиль суспільства на регіональному та місцевому рівнях, самоорганізацією та згуртованістю громадян України перед екзистенційною загрозою російської агресії, наданням безпрецедентної міжнародної підтримки.

З переходом російської агресії у форму затяжної війни на виснаження безпосередній вплив бойових дій на економіку посилюється цілеспрямованими атаками на критичну інфраструктуру країни, виснаженням фінансових резервів населення та бізнесу, наростанням економічних диспропорцій, що сформувалися у воєнний період, застосуванням з боку ворога потенціалу різноманітних гібридних інструментів впливу. Це актуалізує потребу здійснення цілеспрямованої політики держави щодо протидії комплексу ризиків на основі оперативного моніторингу викликів і загроз економічній безпеці в умовах війни та аналітичного опрацювання його результатів.

Військова атака, що триває, призвела і продовжує призводити до значних жертв, переміщення населення, пошкодження інфраструктури та порушення економічної діяльності в Україні. Українська економіка та бізнес зазнають колосальних збитків через повномасштабну війну. Вони стикаються з наслідками бойових дій, знищення інфраструктури, міграції людей за кордон та ін. Масовані бомбардування по об'єктах енергетичної інфраструктури України, які з осені 2022 року російська федерація почала завдавати, продовжились і в 2023-2024 роках і в перші місяці 2025 року. Суттєвий вплив на економічну ситуацію в Україні має девальвація гривні. Незважаючи на діючі обмеження стосовно операцій з іноземною валютою, фінансову допомогу від міжнародних партнерів та значну підтримку золото-валютними резервами НБУ, курс української гривні до долара США знизився з 37,9824 (станом на 01 січня 2024 року) до 42,039 (станом на 31 грудня 2024 року) до євро знизився з 42,2079 (станом на 01 січня 2024 року) до 43,9266 (станом на 31 грудня 2024 року). З метою стимуляції поживлення економічної активності в Україні НБУ та Кабінет міністрів України послабили значну частину валютних обмежень запроваджених в лютому 2022 року. Згідно зі статистичними даними, опублікованими Державною службою статистики України, інфляція в Україні за 2024 рік становила 12% (у 2023 році – 5,1%). Згідно з оцінками Міністерства економіки України, ВВП України у 2024 році зріс на 3,6 % (2023 рік: на 5,3 %). Від початку війни український бюджет мав значний дефіцит, який фінансувався за рахунок внутрішніх та міжнародних запозичень, грантів, державних позик та інших джерел. Завдяки надходженню міжнародної допомоги валютні резерви досягли нового рекорду – 43,8 млрд. доларів США станом на 31 грудня 2024 року. Це найвищий рівень резервів за останні 30 років. Міжнародна підтримка є критично важливою для спроможності України продовжувати боротьбу з агресією, фінансувати дефіцит бюджету та поточні боргові виплати. Стабілізація валютного ринку та уповільнення темпів інфляції спонукали регулятора знизити облікову ставку. Після початку повномасштабного вторгнення НБУ встановив облікову ставку на рівні 25 відсотків (з 10 відсотків). Така ставка зберігалася до кінця липня 2023 року, коли регулятор знизив її до 22 відсотків. В подальшому поступово облікова ставка знижувалась і в червні 2024 року вона була встановлена на рівні 13,0 відсотків. Наприкінці 2024 року, у зв'язку із зростанням темпів інфляції, НБУ переглянув рівень облікової ставки та встановив її на рівні 13,5 відсотків. З 24 січня 2025 року в Україні встановлено облікову ставку на рівні 14,5 відсотків.

В умовах війни значно знизились доходи населення, що в свою чергу призвело до зниження попиту на товари та послуги. А це в свою чергу спричинило зниження прибутку бізнесу.

Крім того, Україна зазнає значних логістичних труднощів, у зв'язку з припинення авіасполучень, блокади портів, блокування вантажівок на кордоні з Польщею, високі тарифи на залізничні перевезення тощо.

Один з найскладніших викликів для бізнесу сьогодні є підбір кваліфікованих кадрів. У зв'язку з мобілізацією, міграцією наразі дуже складно знайти спеціалістів у багатьох галузях.

Складним випробуванням для великого бізнесу є залучення зовнішніх інвестицій. Хоч Україні надається значна міжнародна підтримка, в основному вона спрямована на сфери

оборонного сектору, енергетики, допомогу незахищеному населенню. В свою ж чергу, зовнішні приватні інвестори дуже обережно розглядають Україну як перспективне середовище для вкладання коштів. Крім того, відсоткові ставки в банках на кредитування є досить високими для обслуговування.

Не можна не згадати про нестабільність законодавчої бази в Україні, що є ще одним ризиком для ведення бізнесу.

Корупційна складова та бюрократичний апарат також створює складнощі в і без того складному бізнес-середовищі в Україні.

Не зважаючи на воєнний стан і складні умови ведення бізнесу, Товариство виконує свої зобов'язання перед кредиторами належним чином.

Керівництво не може передбачити всі зміни, які можуть мати вплив на економіку в цілому в стані війни, а також те, які наслідки вони можуть мати на фінансовий стан Товариства в майбутньому. Але керівництво вважає, що здійснює всі заходи, необхідні для підтримки стабільної діяльності та розвитку Товариства в період кризи.

### **Припущення про безперервність діяльності**

Ця фінансова звітність готується на постійній основі, яка передбачає реалізацію активів та погашення зобов'язань у ході звичайної діяльності. Поточне та майбутнє економічне середовище має значний вплив на оновлення активів, а також на її подальшу діяльність.

Керівництво підготувало прогноз до 31 грудня 2025 року, приймаючи до уваги вірогідність негативного впливу війни на поточну діяльність Товариства.

Прогноз зроблено з використанням принципу розумної обережності на основі даних, наявних на дату затвердження фінансової звітності, та наступних припущень та заходів, які були реалізовані або плануються керівництвом:

- Товариство погасило поточну заборгованість по нарахованих відсотках по банківському кредиту від Європейського інвестиційного банку, а також отримала реструктуризацію кредитів вітчизняного банку та перебуває у процесі погодження реструктуризації кредиту від Європейського інвестиційного банку;
- враховані плани власників по подальшому отриманню зовнішнього та внутрішнього фінансування з боку інших кредиторів;
- на щотижневій основі ведеться аналіз поточної ліквідності керівництвом, та вживаються необхідні заходи щодо зберігання ліквідності на достатньому рівні, щоб унеможливити кризу ліквідності при будь-якому підсумку перемовин;
- активи Товариства були застраховані від влучання дронів та ракет;
- всі активи Товариства залишаються не пошкодженими.

Ці прогнози вказують на те, що, попри описані вище поточні обставини та їх вплив, Товариство здатне продовжувати безперервну діяльність, і застосування припущення про безперервність діяльності для підготовки цієї фінансової звітності є обґрунтованим.

Однак через невизначеність умов реструктуризації існуючих фінансових зобов'язань та невизначений вплив майбутнього розвитку військового вторгнення на вищезгадані значущі припущення, що лежать в основі прогнозів керівництва, керівництво дійшло висновку, що існує суттєва невизначеність, яка може викликати значні сумніви щодо здатності Товариства продовжувати свою діяльність, і може бути не в змозі реалізувати свої активи та погасити свої зобов'язання в ході звичайної діяльності.

Незважаючи на наведені вище ознаки суттєвої невизначеності, пов'язані із війною в Україні та дефіцитом поточної ліквідності, керівництво прогнозує наявність у Товариства достатніх

ресурсів для управління діяльністю протягом наступних дванадцяти місяців з дати випуску цієї консолідованої фінансової звітності. Керівництво продовжить відстежувати потенційний вплив і вживатиме всіх можливих заходів для мінімізації будь-яких наслідків.

### **Основи подання фінансової звітності**

Фінансова звітність Товариства складається відповідно до Національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку, затверджених Міністерством фінансів і зареєстрованих Міністерством юстиції України, які діють на дату складання фінансової звітності, та вимог Закону України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні" (996-14), що стосуються складання фінансової звітності. Фінансова звітність складена станом на 31 грудня 2024 року і за період з 01 січня 2024 року по 31 грудня 2024 року.

Ведення бухгалтерського обліку, складання фінансової звітності Товариства здійснювалося автоматизовано.

Фінансова звітність складена з метою надання користувачам повної, правдивої та достовірної інформації про показники статей звітності, фінансовий стан, результати діяльності.

Фінансова звітність складена в національній валюті України – гривні. Всі суми відображені в тисячах гривень.

Керівництво підготувало цю фінансову звітність відповідно до принципу подальшого безперервного функціонування. Формуючи таке професійне судження, керівництво врахувало фінансовий стан Товариства, свої існуючі наміри, прогнозовані результати діяльності та доступ до фінансових ресурсів, а також проаналізувало вплив політичної та економічної ситуації в Україні на майбутню діяльність Товариства.

Дата затвердження фінансової звітності керівництвом за рік, який закінчився 31 грудня 2024 року, 26 лютого 2025 року.

### **Принципи облікової політики**

Товариство веде бухгалтерський облік згідно з Законом України "Про бухгалтерський облік і фінансову звітність в Україні" від 16 липня 1999 року №996-XIV та затвердженими Міністерством фінансів України положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку (надалі – "П(С)БО"). Облікова політика Товариства будується з використанням наступних принципів бухгалтерського обліку і фінансової звітності: автономність, послідовність, безперервність, повне висвітлення, нарахування і відповідність доходів і витрат, превалювання сутності над формою, історична собівартість, єдиний грошовий вимір, періодичність.

Ця фінансова звітність складена згідно з НП(С)БО, які діяли на 31 грудня 2024 року.

При складанні фінансової звітності встановлений поріг істотності в розмірі 1 000 грн.

	<b>Опис принципів оцінки статей звітності та методів обліку окремих статей звітності</b>
<b>Концептуальна основа</b>	Бухгалтерський облік та фінансова звітність складається згідно з нормами НП(С)БО та П(С)БО.
<b>Критерій суттєвості</b>	Для визначення суттєвості окремих об'єктів обліку, що відносяться до активів, зобов'язань і власного капіталу Товариства, за поріг суттєвості прийнято величину у 5% від підсумку, відповідно, всіх активів, всіх зобов'язань і власного капіталу станом на 31 грудня попереднього року;

	Для визначення суттєвості окремих видів доходів і витрат порогом суттєвості прийняти величину, що дорівнює 3 % від розміру чистого прибутку (збитку) Товариства за рік, що передує звітному.
<b>Одиниця обліку</b>	За одиницю обліку прийнятий окремий інвентарний об'єкт основних засобів, інших необоротних матеріальних активів, нематеріальних активів.
<b>Запаси</b>	Одиницею бухгалтерського обліку запасів є кожне найменування відповідних запасів.
<b>Вибуття запасів</b>	Оцінку запасів у виробництво, з виробництва, продаж та іншому вибутті здійснюється за методом ідентифікованої собівартості відповідної одиниці запасів "запаси, які не замінюють одне одного вибутті".
<b>Дохід від надання послуг</b>	Дохід від надання послуг відображається в момент виникнення незалежно від дати надходження коштів і визначається, виходячи із ступеня завершеності операції з надання послуг на дату балансу. Оцінка ступеня завершеності операцій з надання послуг визначається способом вивчення виконаної роботи.
<b>Витрати</b>	Витрати звітного періоду відображаються у момент виникнення зобов'язань та (або) зменшення активів. Витрати, які неможливо прямо пов'язати з доходом певного періоду, відображаються у складі витрат того звітного періоду, в якому вони були здійснені.
<b>Види забезпечень</b>	<p>Резерв забезпечення витрат відпусток та нарахувань ЄСВ на такі суми ведеться на субрахунок 471 "Забезпечення виплат відпусток".</p> <p>Резерв відпусток згідно п.4, п.13 ПСБО 11, п.3 п.7 ПСБО 26 нараховується, виходячи із заробітної плати кожного працівника за місяць та нарахованих на заробітну плату страхових внесків. Плановими показниками визнаються фактичні витрати за минулий рік. Щомісяця працівник накопичує 2 дні щорічної оплачуваної відпустки (в т.ч., якщо працівник знаходився на лікарняному). З метою врахування підвищення (пониження) заробітної плати для обчислення резерву, щомісячні відрахування до резерву визначаються на останній робочий день місяця. Розрахунок відрахувань до резерву на виплату відпусток визначається щомісячно за формулою: Загальна формула визначення щомісячної суми резерву: Резерв = ЗПміс × КЄСВ × Крезерв. Де Резерв – щомісячна сума резерву. ЗП міс – фонд заробітної плати у поточному місяці. КЄСВ — коефіцієнт нарахування ЄСВ, який визначають за формулою: <math>(100\% + \text{ставка нарахування ЄСВ}) : 100\%</math>; Крезерв — коефіцієнт резервування. Крезерв = Оплан: ФОПплан (річна планова сума відпускних: річна планова сума на оплату праці). Суми створених забезпечень визнаються витратами. Резерв сумнівних боргів визначається за методом застосування абсолютної суми сумнівної заборгованості. За методом застосування абсолютної суми сумнівної заборгованості величина резерву визначається на підставі аналізу платоспроможності окремих дебіторів.</p>

## Облік Основних засобів

Основними засобами в 2024 року визнаються належні Товариству матеріальні активи очікуваний строк використання (експлуатації) яких у господарській діяльності становить більше одного року та вартістю понад – 20 000,00 грн.

Матеріальні об'єкти вартість яких не перевищує суми – 20 000,00 грн., однак строк корисного використання яких більше одного року, класифікуються, як інші необоротні матеріальні активи.

Для відокремлення у складі основних засобів малоцінних необоротних активів встановлена вартісна межа 20 000,00 грн.

Амортизація малоцінних необоротних матеріальних активів здійснюється наступним чином: 100% їх вартості в першому місяці експлуатації.

На дату складання балансу основні засоби відображаються за історичною вартістю.

Станом на 31 грудня 2024 року залишкова вартість основних засобів Товариства становить 127 935 тис. грн. (на 31 грудня 2023 року – 106 209 тис. грн.).

Станом на 31 грудня 2024 року перерахунок (дооцінка) первісної вартості основних засобів, які станом на 31 грудня 2024 року визначено за нульовою вартістю, не проводилися.

Амортизація основних засобів нараховується із застосуванням прямолінійного методу.

Нарахування амортизації здійснюється з урахуванням мінімально допустимих строків корисного використання основних засобів, встановлених податковим законодавством.

<b>Строки амортизації основних засобів та інших необоротних активів:</b>	
<b>Групи</b>	<b>Мінімально допустимі строки корисного використання, років</b>
група 2 - капітальні витрати на поліпшення земель, не пов'язані з будівництвом	15
група 3 - будівлі	20
споруди	15
передавальні пристрої	10
група 4 - машини та обладнання	5
З них:	
електронно-обчислювальні машини, інші машини для автоматичного оброблення інформації, пов'язані з ними засоби зчитування або друку інформації, пов'язані з ними комп'ютерні програми (крім програм, витрати на придбання яких визнаються роялті, та/або програм, які визнаються нематеріальним активом), інші інформаційні системи, комутатори, маршрутизатори, модулі, модеми, джерела безперебійного живлення та засоби їх підключення до телекомунікаційних мереж, телефони	2
група 6 - інструменти, прилади, інвентар, меблі	4
група 9 - інші основні засоби	12
група 10 - бібліотечні фонди, збереження Національного архівного фонду України	-
група 11 - малоцінні необоротні матеріальні активи	-
група 12 - тимчасові (нетитульні) споруди	5

Ліквідаційна вартість дорівнює нулю.

При прийнятті рішення щодо зміни облікової оцінки основного засобу, з наступного звітного періоду амортизація нараховується виходячи з нового залишкового строку експлуатації. Нарахована раніше амортизація не перераховується.

Група основних засобів	Залишкова вартість ОЗ на 01 січня 2024 року, тис. грн.	Обороти за період, тис. грн.		Залишкова вартість на кінець року, тис. грн.
		Надійшло	Нараховано амортизації	
Будинки, споруди та передавальні пристрої	87 390	11 359	5 714	93 035
Машини та обладнання	7 009	15 758	2 326	20 441
Інструменти, прилади та інвентар (меблі)	6 744	4 486	2 716	8 51426
Інші основні засоби	127	1 311	60	1 378
Малоцінні необоротні матеріальні активи	0	3 998	3 998	0
Тимчасові (нетитульні) споруди	4 471	1 747	1 959	4 259
Інші необоротні матеріальні активи	468	370	530	308
<b>ВСЬОГО</b>	<b>106 209</b>	<b>39 029</b>	<b>17 303</b>	<b>127 935</b>

З них первісна вартість основних засобів (меблі, інвентар), що повністю амортизовані – 20 740 тис. грн.

### Облік Інвестиційної нерухомості

Інвестиційною нерухомістю в 2024 році визнаються — будівлі, що належать Товариству на праві власності, які розташовуються на орендованій земельній ділянці кадастровий номер 8000000000:91:088:0086 та утримуються з метою отримання орендних платежів (п.4 П(С)БО 32).

Інвестиційна нерухомість обліковується за первісною вартістю. Первісна вартість інвестиційної нерухомості збільшується на суму витрат, пов'язаних з її поліпшенням (дообладнанням).

Амортизація інвестиційної нерухомості нараховується із застосуванням прямолінійного методу. Строк корисного використання – 20 років.

Станом на 31 грудня 2024 року залишкова вартість Інвестиційної нерухомості Товариства становить 1 040 175 тис. грн. (на 31 грудня 2023 року – 1 042 361 тис. грн.).

Інвестиційна нерухомість/ місцезнаходження	Залишкова вартість на 01 січня 2024 року тис. грн.)	Обороти за рік, тис. грн.		Залишкова вартість на 31 грудня 2024 року тис. грн.
		Надходження (виконані поліпшення)	Нарахована амортизація	
Нежитлова будівля (літ. XV (цифра) / м. Київ, вул. Гарета Джонса, 8	44 321	18	3 129	41 210
Офісна будівля В15, підземний паркінг Р11.2 та вбудована ТП в офісну будівлю В15 / м. Київ, вул. Дорогожицька 3, корпус 15	277 671	15 008	15 084	277 595
група нежитлових приміщень №1, 2, 3 (в літ. 20Є) / м. Київ, вул. Дорогожицька, 3 корпус 3	60 180	0	4 273	55 907
Нежитлова будівля (літ. 20М) фітнес/ м. Київ, вул. Гарета Джонса, 8	2 654	18	188	2 484
Нежитлова будівля корпус №9 (літ.11) кафе /	6 780	0	479	6 301
Офісна будівля (літ. 20Г)/ м. Київ, вул. Гарета Джонса, 8	344 969	15 777	22 919	337 827
Нежитлова будівля (літ.20К)/ м. Київ, вул. Гарета Джонса, 8	201 457	25 009	12 225	214 241
Будівля корпусу № 6 в літ. Ф м./ Київ, вул. Гарета Джонса, 8	59 576	0	3 539	56 037
Група нжп №2,3,4 літ 20Г/ м. Київ, вул. Гарета Джонса, 8	38 110	0	2 472	35 638
Нежитлове приміщення №1004/ м. Київ, вул. Гарета Джонса, 12	0	6 507	163	6 344
Інші нежитлові приміщення	6 643	0	52	6 591

<b>ВСЬОГО</b>	<b>1 042 361</b>	<b>62 337</b>	<b>64 523</b>	<b>1 040 175</b>
---------------	------------------	---------------	---------------	------------------

### Облік нематеріальних активів

Визнання і оцінку нематеріальних активів, а також бухгалтерський облік та відображення їх у фінансовій звітності здійснюється у відповідності із вимогами П(С)БО 8 "Нематеріальні активи".

Станом на 31 грудня 2024 року залишкова вартість нематеріальних активів становить 7 195 тис. грн. (на 31 грудня 2023 року – 4 448 тис. грн.).

Амортизацію нематеріальних активів нараховується прямолінійним методом.

Нарахування амортизації нематеріальних активів здійснюється із застосуванням методів, протягом таких строків:

Групи	Строк дії, права користування
<b>група 3</b> – права на комерційні позначення (права на торговельні марки (знаки для товарів і послуг), комерційні (фірмові) найменування тощо), крім тих, витрати на придбання яких визнаються роялті;	відповідно до правовстановлюючого документа
<b>група 5</b> – авторське право та суміжні з ним права (право на літературні, художні, музичні твори, комп'ютерні програми, програми для електронно-обчислювальних машин, компіляції даних (бази даних), фонограми, відеограми, передачі (програми) організацій мовлення тощо) крім тих, витрати на придбання яких визнаються роялті;	2 роки
<b>група 6</b> – інші нематеріальні активи (право на ведення діяльності, використання економічних та інших привілеїв тощо).	відповідно до правовстановлюючого документа

Облік вартості, яка амортизується, нематеріальних активів ведеться за кожним з об'єктів, що входить до складу окремої групи.

Для цілей нарахування амортизації ліквідаційну вартість нематеріальних активів прийнято як таку, що дорівнює нулю, крім випадків, визначених п.28 П(С)БО 8 "Нематеріальні активи", а саме:

- коли існує невідмовне зобов'язання іншої особи щодо придбання цього об'єкта наприкінці строку його корисного використання;
- коли ліквідаційна вартість може бути визначена на підставі інформації існуючого активного ринку і очікується, що такий ринок існуватиме наприкінці строку корисного використання цього об'єкта.

Нематеріальні активи із невизначеним строком корисного використання не амортизуються.

Переоцінка вартості нематеріальних активів на дату балансу здійснюється тільки у разі, якщо існує активний ринок, що дозволяє визначити їх справедливую вартість.

Група нематеріальних активів	Залишкова вартість на 01 січня 2024 року тис. грн.)	Оборот за період , тис грн		Залишкова вартість на 31 грудня 2024 року тис. грн.
		Надходження	Нараховано амортизації	

Права на комерційні позначення (Торговельні марки UNIT.City; UNIT.Home; TINU)	62	0	9	53
Авторське право та суміжні з ним (ПЗ та цифрові сервіси)	4 362	4 875	5 444	3 793
Інші нематеріальні активи	24	4 873	1 548	3 349
<b>ВСЬОГО</b>	<b>4 448</b>	<b>9 748</b>	<b>7 001</b>	<b>7 195</b>

### Капітальні інвестиції

Відповідно до п. 4 П(С)БО 7, капітальними інвестиціями в необоротні матеріальні активи є витрати, що здійснюються підприємством, на будівництво, реконструкцію, модернізацію (інші поліпшення, що збільшують первісну (переоцінену) вартість), виготовлення, придбання об'єктів матеріальних необоротних активів (у тому числі необоротних матеріальних активів, призначених для заміни діючих, і устаткування для монтажу).

Під капітальними інвестиціями Товариства обліковуються витрати, які здійснює Товариство на придбання або створення матеріальних і нематеріальних необоротних активів. Нагадаємо, що необоротними активами є всі активи, що не є оборотними, зокрема основні засоби, нематеріальні активи, довгострокові біологічні активи, інші необоротні активи.

За структурою у Товариства виділяють капітальні інвестиції на:

Капітальне будівництво. Обліковується на субрахунку 151 "Капітальне будівництво" рахунку 15. На цьому субрахунку відображаються витрати на будівництво, що здійснюється і підрядним способом для власних потреб Товариства.

Придбання (виготовлення) основних засобів. Обліковується на субрахунку 152 "Придбання (виготовлення) основних засобів" рахунку 15.

Придбання (виготовлення) інших необоротних матеріальних активів. Обліковується на субрахунку 153 "Придбання (виготовлення) інших необоротних активів" рахунку 15.

Придбання (створення) нематеріальних активів. Відображаються з використанням субрахунку 154 "Придбання (створення) нематеріальних активів" рахунку 15.

Так станом на 31 грудня 2024 року на залишку Незавершені капітальні інвестиції Товариством обліковується – 359 776 тис. грн.

Стаття рахунок	Станом на 31 грудня 2024 року	Питома вага, %	Ступінь завершеності будівництва, %
<b>Капітальне будівництво ,в т.ч.</b>	354 714	98,6	x
Офісна будівля В16	218 185		42
Офісна будівля В17	3 670		12
Труба цегляна	15 502		90

Благоустрій площі "EVENT PLAZA"	19 230		85
Загальні зовнішні мережі	34 972		35
Загальнобудівельні витрати комплексу	63 155		30
Придбання (виготовлення ) основних засобів Придбання (виготовлення) інших необоротних матеріальних активів	2 276	0,6	проводяться роботи з поліпшення ОЗ
Придбання (створення) нематеріальних активів.	2 786	0,8	60%
<b>ВСЬОГО</b>	<b>359 776</b>	<b>x</b>	<b>x</b>

Через широкомасштабне військове вторгнення росії в Україну призупинено фінансування в межах укладеної кредитної угоди Європейським інвестиційним банком, відповідно призупинено капітальне будівництво будівель, проводяться виключно роботи з поліпшення приміщень (оздоблювальні роботи) в збудованих будівлях, виключно під замовлення потенційного орендаря. Загальна сума капітальних інвестицій за 2024 рік склала 160 506 тис. грн., з них:

капітальне будівництво – 69 276 тис грн;

поліпшення основних засобів (оздоблювальні роботи) – 83 962 тис. грн.;

придбання інших необоротних матеріальних активів – 2 201 тис. грн.;

придбання (створення) нематеріальних активів – 5 067 тис. грн..

### Фінансові інвестиції

Фінансові інвестиції – це активи, які утримуються Товариством з метою збільшення прибутку (відсотків, дивідендів тощо), зростання вартості капіталу або інших вигід для інвестора. Фінансовими інвестиціями можуть виступати акції, частки у статутному капіталі, інші корпоративні права, а також боргові цінні папери (векселі, ощадні сертифікати, облігації).

Фінансові інвестиції за методом участі в капіталі обліковуються Товариством за їх історичною собівартістю. Станом на 31 грудня 2024 року загальна сума довгострокових фінансових інвестицій склала – 15 736 тис. грн. проти 1 650 тис. грн. станом на 31 грудня 2023 року.

Назва, код ЄДРПОУ	Частка, %	Сума, грн.
ТОВ "СЕРВІС ЮНІТ СІТІ", 43314043	99,99	14 136
ТОВ "ЮНІТ МЕНЕДЖМЕНТ КОМПАНІ", 42823632	100	1 500
ТОВ "ЮНІТ В04", 43470948	50,0	50
ТОВ "ЮНІТ В06", 43471014	50,0	50
<b>ВСЬОГО</b>	<b>x</b>	<b>15 736</b>

Товариство не подає консолідовану звітність відповідно до п. 6 розд. I НП(С)БО 2, бо має в наявності такі умови:

- 1) воно є дочірнім підприємством іншого підприємства (повністю належить іншому підприємству);
- 2) власники неконтрольованої частки поінформовані про це й не заперечують;
- 3) воно не є емітентом цінних паперів;
- 4) його материнське підприємство складає консолідовану фінансову звітність, що є загальнодоступною.

### Запаси

Списання виробничих запасів, до яких належать будівельні матеріали, комплектуючі, запасні частини здійснюється за методом ідентифікованої собівартості відповідної одиниці запасів "запаси, які не замінюють одне одного". За 2024 рік було відпущено в монтаж та реалізовано виробничих запасів на суму 5 869 тис. грн..

Станом на 31 грудня 2024 року запаси становлять 29 910 тис. грн. (на 31 грудня 2023 року – 35 559 тис. грн.).

### Операції з пов'язаними сторонами

У 2024 році Товариство не здійснювало операцій з пов'язаними сторонами.

### Доходи та витрати

Товариством в звітному періоді, окрім доходів від реалізації (товарів робіт та послуг) отримано інші доходи на загальну суму 40 022 тис. грн.

Опис	Код рядка	За звітний період, тис. грн.
<b>Інші операційні доходи, з них</b>		<b>4 649</b>
Операційна курсова різниця (отримана по залишках коштів на рахунках в валюті, поточна заборгованість нерезидентів)	450	1 6220
Реалізація інших оборотних активів (реалізація виробничих запасів)	460	212
Штрафи пені неустойки (отримано штраф через дострокове розірвання договору)	470	1 800
Інші операційні доходи (отримані % за вільні кошти на п/р – 947 тис. грн.; дохід від списання кредиторської заборгованості – 68 тис. грн.)	490	1015
<b>Інші фінансові доходи</b> (отримані % по залишку коштів на депозиті)	560	1
<b>Інші доходи, з них</b>		<b>35 372</b>

Неопераційна курсова різниця (коливання курсу валют, долар, євро в 4 кварталі 2024 року на залишок кредитних коштів та заборгованості по % банківських кредитів)	600	35 372
<b>ВСЬОГО</b>		<b>40 022</b>

Товариством в звітному періоді також понесено інші витрати в розмірі 128 990 тис. грн, з них 76% (96 749 тис. грн. та 909 тис. грн.) через зниження курсу гривні, збільшення суми заборгованості по банківських кредитах отриманих у валюті (долари та євро).

Опис	Код рядка	За звітний період, тис. грн.
<b>Інші операційні витрати з них</b>		
Операційна курсова різниця (отримана по залишках коштів на рахунках в валюті, поточна заборгованість нерезидентів)	450	909
Реалізація інших оборотних активів (собівартість виробничих запасів)	460	200
Штрафи пені неустойки сплачені (банку за невчасну сплату % по кредиту – 378 тис. грн., за результатами податкової перевірки –132 тис. грн.)	470	510
<b>Інші операційні витрати з них:</b> податок на нерухоме майно – 7 714 тис. грн.; безоплатно передані ТМЦ для ЗСУ 470 тис. грн.; списано суму непідтвердженого ПК – 1137 тис. грн.; визнано безнадійну дебіторську заборгованість – 1144 тис. грн.; інші – 326 тис. грн.	490	10791
<b>Інші фінансові витрати</b> (нараховані % по отриманих кредитах )	560	19 831
<b>Інші витрати, з них</b>		96 749
Неопераційна курсова різниця (коливання курсу валют, долар, протягом 2024 року на залишок кредитних коштів та заборгованості по % банківських кредитів)	600	96 749
<b>ВСЬОГО</b>		<b>128 990</b>

### Дебіторська заборгованість

Дебіторська заборгованість визнається та обліковується за первісною вартістю. Резерв визнається за методом застосування абсолютної суми сумнівної заборгованості, визначається на підставі аналізу платоспроможності окремих дебіторів, за наявності об'єктивних свідчень того,

що Товариство не зможе стягнути заборгованість. Безнадійні борги списуються в разі їх виявлення.

Дебіторська заборгованість визнається активом, якщо існує ймовірність отримання Товариством майбутніх економічних вигод та її сума може бути достовірно визначена.

#### **Довгострокова дебіторська заборгованість**

Станом на 31 грудня 2024 року довгострокова дебіторська заборгованість відсутня на балансі Товариства.

#### **Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги**

Станом на 31 грудня 2024 року дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги становить 83 175 тис. грн. (на 31 грудня 2023 року – 102 776 тис. грн.) і відображається на рахунку 36 "Розрахунки з покупцями та замовниками" та визнається активом одночасно з визнанням доходу від реалізації та оцінюється за первісною вартістю. Заборгованість з іноземними замовниками відсутня.

#### **Інша поточна дебіторська заборгованість**

Інша поточна дебіторська заборгованість відображається на рахунку 37 "Розрахунки з різними дебіторами" Станом на 31 грудня 2024 року становить 22 тис. грн. (на 31 грудня 2023 року – відсутня заборгованість. Сума дебіторської заборгованості обліковується по розрахунках підзвітними особами (працівниками) в національній валюті.

#### **Власний капітал**

Статутний капітал в розмірі 50 тис. грн. сформовано та повністю сплачено єдиним учасником Товариства (ДИНПЕРО ІНВЕСТМЕНТС ЛІМІТЕД (DYNPERO INVESTMENTS LIMITED), РЕСПУБЛІКА КІПР, 3101, МІСТО ЛІМАСОЛ, ПРОСПЕКТ ГРІВА ДІГЕНІ 115).

Залишок статутного капіталу на початок та на кінець звітного року не змінювався і відповідає розміру статутного капіталу, зазначеного в Статуті.

<b>Власний капітал</b>	<b>01 січня 2024 року, тис. грн.</b>	<b>31 грудня 2024 року, тис. грн.</b>
Зареєстрований (пайовий) капітал	50	50
Додатковий капітал	-	-
Резервний капітал	-	-
Нерозподілений прибуток(непокритий збиток)	-350 628	-443 883
<b>РАЗОМ:</b>	<b>-350 578</b>	<b>-443 833</b>

На власний капітал за 2024 року вплинув:

чистий фінансовий результат (збиток) в розмірі 93 255 тис. грн. Збиток отримано через зниження курсу гривні за рахунок збільшення курсових операційних та неопераційних різниць.

### Дисконтування

Дисконтування довгострокової заборгованості не проводилося згідно п. 12 НП(С)БО 10 "Дебіторська заборгованість" та п. 9 НП(С)БО 11 "Зобов'язання".

### Зобов'язання

Відповідно до П(С)БО 11 з метою бухгалтерського обліку зобов'язання поділяються на:

- довгострокові;
- поточні;
- забезпечення;
- непередбачені зобов'язання.

Згідно з П(С)БО 2 "Баланс" зобов'язання класифікуються як поточні, якщо вони:

- будуть погашені протягом операційного циклу підприємства або
- повинні бути погашені протягом 12 місяців починаючи з дати балансу.

Всі інші зобов'язання є довгостроковими.

За статтею Балансу "Довгострокові кредити банків" розділу II "Довгострокові зобов'язання та забезпечення" Товариством обліковується заборгованість за банківськими цільовими кредитами, що отримані в іноземній валюті за ринковою ставкою. Станом на 31 грудня 2024 року заборгованість за кредитами становить – 987 234 тис. грн. (станом на 31 грудня 2023 року – 1 032 045 тис. грн.).

Вид запозичення	Залишок на початок періоду тис грн. / тис. у.о.	Повернено за період тис грн/ тис. у.о.	Залишок на кінець року тис. грн. / тис. у.о
Банківський кредит тис. грн. дол. США	314 511	x	240 482
	8 280	2 560	5 720
Банківський кредит тис. грн. євро	717 534	x	746 752
	17 000	0	17 000
<b>ВСЬОГО (тис. грн.)</b>	<b>1 032 045</b>	<b>x</b>	<b>987 234</b>

За статтею Балансу "Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги" (відображено суму заборгованості перед постачальниками і підрядниками за матеріальні цінності, виконані роботи і отримані послуги). Заборгованість існує лише перед вітчизняними постачальниками на 31 грудня 2024 року – 23 936 тис. грн., на 31 грудня 2023 року – 13 855 тис. грн.

За статтею "Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з бюджетом" обліковується заборгованість на 31 грудня 2024 року – 5 231 тис. грн.; на 31 грудня 2023 року 1 601 тис. грн.

За статтею "Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками зі страхування" обліковується заборгованість за договорами добровільного страхування майна на 31 грудня 2024 року – 352 тис. грн.; на 31 грудня 2023 року 389 тис. грн.

За статтею "Поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями" відсутня на балансі Товариства.

За статтею Балансу "Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами" (відображено суму заборгованості перед покупцями за матеріальні цінності, виконані роботи і отримані послуги).

Стаття	01 січня 2024 року, тис. грн.	31 грудня 2024 року, тис. грн.
Заборгованості перед покупцями по авансах отриманих	62 409	37 339

У складі "Інших поточних зобов'язань" враховані:

Стаття	01 січня 2024 року, тис. грн.	31 грудня 2024 року, тис.грн.
Розрахунки за позиками від небанківських установ	942 223	1 086 403
Розрахунки з банками по нарахованих поточних зобов'язаннях	39 427	30 440
Податковий кредит по виданих авансах постачальникам, підрядникам	13 117	6 667
Інші кредитори	0	20 757
<b>Разом:</b>	<b>994 767</b>	<b>1 144 267</b>

За статтею Балансу "Інші поточні зобов'язання" відображено заборгованість перед іншими кредиторами на 31 грудня 2024 року – 1 144 267 тис. грн.; на 31 грудня 2023 року 994 767 тис. грн. Питома вага зазначених зобов'язань майже 95%, 1 086 403 тис. грн. – це кошти залучені в рамках реалізації будівництва об'єкту "Будівництво житлового офісного комплексу з об'єктами торгово-розважальної ринкової соціальної інфраструктури та паркінгами на вулиці Гарета Джонса, 8 (згідно з Рішенням Київської міської ради від 23 березня 2023 року № 6284/6325 "Про перейменування вулиці Сім'ї Хохлових у Шевченківському районі міста Києва") у Шевченківському районі міста Києва" згідно отриманих дозволів на виконання будівельних робіт виданих Державною архітектурно-будівельною інспекцією України від 25 червня 2018 року № ІУ 113181761385 та від 11 січня 2019 року № ІУ 113190111761. Будівництво зазначеного об'єкту є масштабним, дорого вартісним та довгостроковим, банківські кредити не покривають всіх витрат з будівництва, тому Товариство вимушено шукати інші джерела фінансування, а саме залучення коштів від інших кредиторів небанківських установ. Окрім цього, через військові дії, що ведуться на території України та на період воєнного стану зупинено фінансування від Європейського Інвестиційного банку (надалі – "ЄІБ"), тому капітальне будівництво будівель зупинено, а за залучені кошти в 2024 році проведено поліпшення в збудованих будівлях, оздоблювальні, внутрішні роботи в нежитлових приміщеннях з метою передачі їх потенційним орендарям. Керівництво Товариства планує по завершенню боєвих дій та після закінчення воєнного стану в Україні відновити фінансування від ЄІБ і реалізувати будівництво Об'єкту.

## **Забезпечення**

Товариство створює наступні резерви забезпечень:

А) Забезпечення на виплату відпусток працівникам.

Суми забезпечення визнаються витратами періоду в момент нарахування.

Резерв створюється щодо виплат за щорічними основними відпустками, що до решти відпусток, резерв не створюється. Залишок не використаного резерву на виплату відпусток працівникам становить 2 395 тис. грн (31 грудня 2023 року – 666 тис.грн). Збільшилась сума резерву за рахунок збільшення чисельності штатних працівників та збільшення заробітної плати.

Б) Резерв сумнівних боргів

Резерв сумнівних боргів визначається за методом застосування абсолютної суми сумнівної заборгованості величина резерву визначається на підставі аналізу платоспроможності окремих дебіторів. Товариством сформовано резерв сумнівних боргів в розмірі 1 144 тис. грн.

## **Дивіденди**

Дивіденди у 2024 року не нараховувались і не виплачувались.

## **Фінансова звітність за сегментами**

Товариство не має звітних сегментів (господарських або географічних), визначених за критеріями, наведеними у п.6 – 9 Положення (стандарту) бухгалтерського обліку 29 "Фінансова звітність за сегментами" щодо яких має розкриватися інформація у річній фінансовій звітності.

## **Події після дати Балансу**

Законом України "Про затвердження Указу Президента України "Про продовження строку дії воєнного стану в Україні" від 15 січня 2025 року № 4220-IX продовжено дію воєнного стану до 05 години 30 хвилин 09 травня 2025 року.

Руйнівні наслідки вторгнення Російської Федерації в Україну охоплюють всі сфери життя, економічні наслідки війни матимуть значний вплив на бухгалтерський облік та звітність інститутів спільного інвестування, оскільки ситуація постійно змінюється і виникатиме потреба у постійному та регулярному перегляді бухгалтерських оцінок, відповідних моделей та підходів для відображення актуальної, доречної та правдивої інформації в бухгалтерському обліку та фінансовій звітності. Товариство не залежність від російського чи білоруського ринків, не має дочірніх компаній або активів в росії, Білорусі або в зоні бойових дій та не має пов'язаності з особами, що перебувають під санкціями.

Керівництво Товариство вважає що не існувало інших подій після звітної дати, які необхідно розкривати в цих Примітках.

**Директор**

**Головний бухгалтер**



**Костянтин Євтушенко**

**Антоніна Горела**