

Україна
ТОВ «АУДИТОРСЬКА ФІРМА
«АРАМА»
вул. Ярославська, 39 В,
прим.31, м. Київ, 04071
Тел. +38 063 879 46 20
e-mail info@arama.com.ua



Ukraine
AUDIT FIRM
«ARAMA» LLC
Yaroslavskaya Str., 39 B,
of. 31, Kyiv, 04071
Tel. +38 063 879 46 20
e-mail info@arama.com.ua

Включена до «Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності»
до розділу «Суб'єкти аудиторської діяльності» № 1921

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА
щодо фінансової звітності
ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ»
станом на 31 грудня 2024 року

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

*Акціонерам, Наглядовій раді та управлінському персоналу ПрАТ «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ»
Національній Комісії з цінних паперів та фондового ринку України*

Звіт щодо аудиту фінансової звітності

Думка

Ми провели аудит фінансової звітності ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ» (Товариство), що складається з балансу (звіту про фінансовий стан) на 31 грудня 2024 року, звіту про фінансові результати (звіту про сукупний дохід), звіту про власний капітал та звіту про рух грошових коштів за рік, що закінчився зазначеною датою, приміток до фінансової звітності, включаючи стислий виклад облікової політики.

На нашу думку, фінансова звітність ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ», що додається, складена в усіх суттєвих аспектах відповідно до застосовної концептуальної основи – Національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку за рік, що закінчився 31 грудня 2024 року та відповідає вимогам Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 № 996-XIV.

Основа для думки

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

Суттєва невизначеність, пов'язана з подальшою безперервною діяльністю

Ми звертаємо увагу на Примітки 1, 2.4. у фінансовій звітності, в яких зазначається, що з 24 лютого 2022 року на діяльність Товариства значно впливає військове вторгнення в Україну, що триває, а також, що інтенсивність подальшого розвитку подій та строки їх припинення є факторами невизначеності. Як зазначено у Примітці 2.4., ці події та умови свідчать про існування суттєвої невизначеності, яка може викликати суттєві сумніви у спроможності Товариства продовжувати подальшу безперервну діяльність. Нашу думку щодо цього питання не було модифіковано.

Ключові питання аудиту

Ключові питання аудиту – це питання, які на наше професійне судження, були найбільш значущими під час нашого аудиту фінансової звітності за поточний період. Ці питання розглядалися в контексті нашого аудиту фінансової звітності в цілому та враховувались при формуванні думки щодо неї, при цьому ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань. Крім питань, викладених в розділі «Суттєва невизначеність, пов'язана з подальшою безперервною діяльністю» ми визначили, що немає ключових питань аудиту, інформацію щодо яких слід надати в нашому звіті.

Інша інформація

Управлінський персонал несе відповідальність за іншу інформацію. Інша інформація складається з інформації, яка міститься в Звіті про управління, підготовленому у відповідності до вимог Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» та інших застосовних законодавчих і нормативних вимог, та в Річній інформації емітента цінних паперів, відповідно до Закону України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки», які ми не отримали до дати нашого аудиторського звіту.

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

У зв'язку з нашим аудитом фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомитися з іншою інформацією зазначеною вище, та при цьому розглянути, чи існує суттєва невідповідність між іншою

інформацією та фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ця інша інформація виглядає такою, що містить суттєве викривлення.

Якщо на основі проведеної нами роботи стосовно іншої інформації, ми доходимо висновку, що існує суттєве викривлення в іншій інформації, ми зобов'язані повідомити про цей факт.

Коли ми ознайомимося з іншою інформацією, якщо ми дійдемо висновку, що вона містить суттєве викривлення, нам потрібно буде повідомити інформацію про це питання тим, кого наділено найвищими повноваженнями (Наглядову раду).

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

Управлінський персонал Товариства несе відповідальність за складання фінансової звітності в усіх суттєвих аспектах відповідно до Національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку та за таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський персонал визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки.

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

Ті, кого наділено найвищими повноваженнями (Наглядова рада), несуть відповідальність за нагляд за процесом фінансового 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 існує. Викривлення можуть бути результатом шахрайства або помилки; вони вважаються суттєвими, якщо окремо або в сукупності, як обґрунтовано очікується, вони можуть впливати на економічні рішення користувачів, що приймаються на основі цієї фінансової звітності.

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

- Ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо й виконуємо аудиторські процедури у відповідь на ці ризики, а також отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та прийнятними для використання їх як основи для нашої думки. Ризик невиявлення суттєвого викривлення внаслідок шахрайства є вищим, ніж для викривлення внаслідок помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні пропуски, неправильні твердження або нехтування заходами внутрішнього контролю;
- Отримуємо розуміння заходів внутрішнього контролю, що стосуються аудиту, для розробки аудиторських процедур, які б відповідали обставинам, а не для висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю;
- Оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і відповідних розкриттів інформації, зроблених управлінським персоналом;
- Доходимо висновку щодо прийнятності використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та, на основі отриманих аудиторських доказів, робимо висновок, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, які поставили б під значний сумнів можливість Товариства продовжити безперервну діяльність. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу в своєму звіті аудитора до відповідних розкриттів інформації у фінансовій звітності або, якщо такі розкриття інформації є неналежними, модифікувати свою думку. Наші висновки ґрунтуються на аудиторських доказах, отриманих до дати нашого звіту аудитора. Втім майбутні події або умови можуть примусити Товариство припинити свою діяльність на безперервній основі.

Ми повідомляємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, інформацію про запланований обсяг і час проведення аудиту та суттєві аудиторські результати, включаючи будь-які значні 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 були найбільш значущими під час аудиту фінансової звітності поточного періоду, тобто ті, які є ключовими питаннями аудиту. Ми описуємо ці питання в нашому звіті аудитора, крім випадків, якщо законодавчим чи регуляторним актом заборонено публічне розкриття такого питання, або коли 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.

Розділ «Звіт щодо вимог інших законодавчих і нормативних актів»

Відповідно до вимог, встановлених рішенням Комісії від 22.07.2021р. № 555 «Вимоги до інформації, що стосується аудиту або огляду фінансової звітності учасників ринків капіталу та організованих товарних ринків, нагляд за якими здійснює Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку», наводимо наступну інформацію.

Повне найменування (у розумінні Цивільного кодексу України) юридичної особи (щодо заявника або учасника ринків капіталу та організованих товарних ринків):
ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ» (код ЄДРПОУ 30965299).

Думка/висновок аудитора щодо повного розкриття юридичною особою (заявником або учасником ринків капіталу та організованих товарних ринків) інформації про кінцевого бенефіціарного власника та структуру власності станом на дату аудиту, відповідно до вимог, встановлених Положенням про форму та зміст структури власності, затвердженим наказом Міністерства фінансів України від 19 березня 2021 року N 163, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 08 червня 2021 року за N 768/36390:

Під час проведення аудиту ніщо не привернуло нашої уваги, що б змусило нас вважати, що ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ» не дотрималося в усіх суттєвих аспектах вимог Положення про форму та зміст структури власності, затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 19 березня 2021 року N 163, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 08 червня 2021 року за N 768/36390.

Інформація про те, чи є суб'єкт господарювання:

контролером/учасником небанківської фінансової групи;

підприємством, що становить суспільний інтерес.

ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ» не є:

- контролером/учасником небанківської фінансової групи;
- підприємством, що становить суспільний інтерес.

Інформація про наявність у суб'єкта господарювання материнських/дочірніх компаній із зазначенням найменування, організаційно-правової форми, місцезнаходження (у разі наявності):

У Товариства відсутні материнські/дочірні компанії.

Думка аудитора щодо правильності розрахунку пруденційних показників, встановлених нормативно-правовим актом НКЦПФР для відповідного виду діяльності, за звітний період (рік) (для професійних учасників ринків капіталу та організованих товарних ринків):

Згідно «Положення щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками», затвердженого Рішенням НКЦПФР №1597 від 01.10.2015р. не існує обов'язкових до виконання пруденційних нормативів, що використовуються для вимірювання та оцінки ризиків Товариства.

Інші елементи

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОДАЛЬНІСТЮ «АУДИТОРСЬКА ФІРМА «АРАМА», яке включене до Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності за номером реєстрації 1921.

Ідентифікаційний код юридичної особи:

25409247

Місцезнаходження: 04071, м. Київ, вул. Ярославська, буд.39 В, оф.31;

Вебсторінка/вебсайт суб'єкта аудиторської діяльності:

www.arama.com.ua

Дата і номер договору на проведення аудиту:

Договір № 02/04/25-А3 від 02.04.2025р.

Дата початку проведення аудиту: 02.04.2025р.

Дата закінчення проведення аудиту: 29.07.2025р.

Ключовим партнером завдання з аудиту,
результатом якого є цей звіт незалежного аудитора, є

Деркаченко Тетяна Михайлівна

Номер реєстрації аудитора у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності: № 100475

Дата складання аудиторського звіту: 29 липня 2025 року;

Місце видачі: м. Київ.



Підприємство **ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ"** Дата (рік, місяць, число) **2025 01 01**
 Територія **Київ, Солом'янський район** за ЄДРПОУ **30965299**
 Організаційно-правова форма господарювання **Акціонерне Товариство** за КАТОТТГ **1 UA80000000000980793**
 Вид економічної діяльності **Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна** за КОПФГ **230**
 Середня кількість працівників **2 50** за КВЕД **68.20**
 Адреса, телефон **вулиця Митрополита Василя Липківського, буд. 45, м. КИЇВ, 03035** **5854203**
 Єдиниця 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 **V**
 за міжнародними стандартами фінансової звітності

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
I. Необоротні активи			
Нематеріальні активи	1000	146	1 249
первісна вартість	1001	407	1 392
накопичена амортизація	1002	261	143
Незавершені капітальні інвестиції	1005	6 385	7 840
Основні засоби	1010	1 835	1 588
первісна вартість	1011	9 074	8 972
знос	1012	7 239	7 384
Інвестиційна нерухомість	1015	35 989	40 687
первісна вартість інвестиційної нерухомості	1016	58 192	65 042
знос інвестиційної нерухомості	1017	22 203	24 355
Довгострокові біологічні активи	1020	-	-
первісна вартість довгострокових біологічних активів	1021	-	-
накопичена амортизація довгострокових біологічних активів	1022	-	-
Довгострокові фінансові інвестиції:			
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	-	-
інші фінансові інвестиції	1035	-	-
заборгованість за внесками до статутного капіталу інших підприємств	1036	-	-
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	-	-
Відстрочені податкові активи	1045	-	-
удвіл	1050	-	-
Відстрочені аквізиційні витрати	1060	-	-
Залишок коштів у централізованих страхових резервних фондах	1065	-	-
інші необоротні активи	1090	-	-
Усього за розділом I	1095	44 355	51 364
II. Оборотні активи			
Запаси	1100	10 426	8 364
виробничі запаси	1101	452	87
незавершене виробництво	1102	-	-
готова продукція	1103	-	-
товари	1104	9 974	8 277
Поточні біологічні активи	1110	-	-
Депозити перестрахування	1115	-	-
Векселі одержані	1120	-	-
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	4 666	4 458
Дебіторська заборгованість за розрахунками:			
з виданими авансами	1130	3 977	2 721
бюджетом	1135	937	722
у тому числі з податку на прибуток	1136	701	701
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	1140	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків	1145	-	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	77 614	2 395
Поточні фінансові інвестиції	1160	11 026	1 530
Гроші та їх еквіваленти	1165	21 945	50 262
Готівка	1166	-	-
Рахунки в банках	1167	21 936	50 262
Витрати майбутніх періодів	1170	851	1 131
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	168	86
Усього за розділом II	1195	131 610	71 669
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	-	-
Баланс	1300	175 965	123 033

Пасив	Код рядка	На початок звітної періоду	На кінець звітної періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	25 759	25 759
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	-	-
Капітал у дооцінках	1405	-	-
Додатковий капітал	1410	-	-
емісійний дохід	1411	-	-
накопичені курсові різниці	1412	-	-
Резервний капітал	1415	1 422	1 422
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	(397 479)	(413 157)
Неоплачений капітал	1425	(-)	(-)
Вилучений капітал	1430	(-)	(-)
Інші резерви	1435	-	-
Усього за розділом I	1495	(370 298)	(385 976)
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	-	-
Пенсійні зобов'язання	1505	-	-
Довгострокові кредити банків	1510	-	-
Інші довгострокові зобов'язання	1515	193	215
Довгострокові забезпечення	1520	-	-
довгострокові забезпечення витрат персоналу	1521	-	-
Цільове фінансування	1525	-	-
благодійна допомога	1526	-	-
Страхові резерви	1530	-	-
у тому числі:	1531	-	-
резерв довгострокових зобов'язань			
резерв збитків або резерв належних виплат	1532	-	-
резерв незароблених премій	1533	-	-
інші страхові резерви	1534	-	-
Інвестиційні контракти	1535	-	-
Призовий фонд	1540	-	-
Резерв на виплату джек-поту	1545	-	-
Усього за розділом II	1595	193	215
III. Поточні зобов'язання і забезпечення			
Короткострокові кредити банків	1600	-	-
Векселі видані	1605	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610	322	119
товари, роботи, послуги	1615	6 947	8 580
розрахунками з бюджетом	1620	779	1 217
у тому числі з податку на прибуток	1621	-	-
розрахунками зі страхування	1625	-	-
розрахунками з оплати праці	1630	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1635	428	507
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	1 237	989
Доходи майбутніх періодів	1665	-	-
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670	-	-
Інші поточні зобов'язання	1690	536 357	497 382
Усього за розділом III	1695	546 070	508 794
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700	-	-
V. Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду	1800	-	-
Баланс	1900	175 965	123 033

Керівник

Соловйов Еміль Анатолійович

Головний бухгалтер

Штакун Володимир Анатолійович

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.



КОДИ		
2025	01	01
30965299		

Підприємство **ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ"**

Дата (рік, місяць, число)
за ЄДРПОУ

(найменування)
Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)
за Рік 2024 р.

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	58 770	53 779
Чисті зароблені страхові премії	2010	-	-
премії підписані, валова сума	2011	-	-
премії, передані у перестрахування	2012	-	-
зміна резерву незароблених премій, валова сума	2013	-	-
зміна частки перестраховиків у резерві незароблених премій	2014	-	-
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(28 723)	(25 585)
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070	-	-
Валовий:			
прибуток	2090	30 047	28 194
збиток	2095	(-)	(-)
Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань	2105	-	-
Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів	2110	-	-
зміна інших страхових резервів, валова сума	2111	-	-
зміна частки перестраховиків в інших страхових резервах	2112	-	-
Інші операційні доходи	2120	5 369	11 857
у тому числі:	2121	-	-
дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю			
дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2122	-	-
дохід від використання коштів, вивільнених від оподаткування	2123	-	-
Адміністративні витрати	2130	(31 595)	(43 012)
Витрати на збут	2150	(3 234)	(2 876)
Інші операційні витрати	2180	(16 644)	(18 546)
у тому числі:	2181	-	-
витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю			
витрати від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2182	-	-
Фінансовий результат від операційної діяльності:			
прибуток	2190	-	-
збиток	2195	(16 057)	(24 383)
Дохід від участі в капіталі	2200	-	-
Інші фінансові доходи	2220	245	686
Інші доходи	2240	367	490
у тому числі:	2241	-	-
дохід від благодійної допомоги			
Фінансові витрати	2250	(158)	(65 813)
Втрати від участі в капіталі	2255	(-)	(-)
Інші витрати	2270	(4)	(16)
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275	-	-

Фінансовий результат до оподаткування:			
прибуток	2290	-	-
збиток	2295	(15 607)	(89 036)
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	-	-
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-
Чистий фінансовий результат:			
прибуток	2350	-	-
збиток	2355	(15 607)	(89 036)

II. СУКУПНИЙ ДОХІД

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405	-	-
Накопичені курсові різниці	2410	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415	-	-
Інший сукупний дохід	2445	-	-
Інший сукупний дохід до оподаткування	2450	-	-
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	-	-
Інший сукупний дохід після оподаткування	2460	-	-
Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)	2465	(15 607)	(89 036)

III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	9 369	9 024
Витрати на оплату праці	2505	23 454	30 786
Відрахування на соціальні заходи	2510	4 367	5 899
Амортизація	2515	3 068	2 210
Інші операційні витрати	2520	38 215	38 515
Разом	2550	78 473	86 434

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

Соловйов Еміль Анатолійович

Головний бухгалтер

Штакун Володимир Анатолійович



Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)

за Рік 2024 р.

Форма №3 Код за ДКУД 1801004

Стаття	Код	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
I. Рух коштів у результаті операційної діяльності			
Надходження від:			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	69 645	65 743
Повернення податків і зборів	3005	-	-
у тому числі податку на додану вартість	3006	-	-
Цільового фінансування	3010	146	79
Надходження від отримання субсидій, дотацій	3011	-	-
Надходження авансів від покупців і замовників	3015	-	-
Надходження від повернення авансів	3020	1 373	1 097
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	284	648
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	263	815
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	(35 192)	(33 539)
Праці	3105	(19 007)	(25 359)
Відрахувань на соціальні заходи	3110	(4 410)	(6 789)
Зобов'язань з податків і зборів	3115	(20 608)	(20 914)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	(-)	(-)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	(4 677)	(7 996)
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	(15 931)	(12 918)
Витрачання на оплату авансів	3135	(-)	(-)
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	(-)	(26)
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	(1 134)	(15 627)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	-8 640	-33 872
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	-	131
необоротних активів	3205	19	23
Надходження від отриманих:			
відсотків	3215	178	-
дивідендів	3220	-	-
Надходження від деривативів	3225	-	-
Надходження від погашення позик	3230	2 039	27 074
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	-	-
Інші надходження	3250	25 687	31 400

Витрачання на придбання: фінансових інвестицій	3255	(15 914)	(25 685
необоротних активів	3260	(12 997)	(9 042
Виплати за деривативами	3270	(-)	(-
Витрачання на надання позик	3275	(-)	(28 416
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	(-)	(-
Інші платежі	3290	(-)	(-
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	-988	-4 515
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності			
Надходження від: Власного капіталу	3300	-	-
Отримання позик	3305	171 140	156 488
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	-	-
Інші надходження	3340	73 079	126 976
Витрачання на: Викуп власних акцій	3345	(-)	(90
Погашення позик	3350	71 075	231 871
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	(138 587)	(-
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	34 557	51 503
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	24 929	13 116
Залишок коштів на початок року	3405	21 945	5 901
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	3 388	2 928
Залишок коштів на кінець року	3415	50 262	21 945

Керівник

Головний бухгалтер

Соловйов Еміль Анатолійович

Штакун Володимир Анатолійович



Підприє

Залиш
року

Кориг

Зміна с

політи

Випра

Інші зм

Скори

шок н.

Чисти

(збито

період

Інший

дохід з

період

Дооцін

необор

Дооцін

фінансо

Накопи

різниці

Частка і

доходу

спільни

Інший с

Розпод

Виплат

(дивіде

Спряму

до заре

капітал

Відраху

резервн

Сума чи

належна

відповід

законод

Сума чи

на створ

спеціаль

цільови

Дата (рік, місяць, число)

КОДИ

2025

01

01

30965299

Підприємство

ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ"

за ЄДРПОУ

(найменування)

Звіт про власний капітал

за

Рік 2024

р.

Форма №4

Код за ДКУД

1801005

Стаття	Код ряд- ка	Зареє- строван- ний (пайовий) капітал	Капітал у дооцін- ках	Додат- ковий капітал	Резер- вний капітал	Нерозпо- ділений прибуток (непокри- тий збиток)	Нео- пла- чений капітал	Вилу- чений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	25 759	-	-	1 422	(402 843)	-	-	(375 662)
Коригування:									
Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	5 364	-	-	5 364
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на початок року	4095	25 759	-	-	1 422	(397 479)	-	-	(370 298)
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	(15 607)	-	-	(15 607)
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	-	-	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (уцінка) оборотних 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	-	-	-	-	-	-	-	-
Прямуювання 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	-	-	-	-	-	-	-	-
Внески учасників: Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення капіталу: Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-	-
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-	-
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
Зменшення номінальної вартості акцій	4280	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	(71)	-	-	(71)
Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	4291	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом змін у капіталі	4295	-	-	-	-	(15 678)	-	-	(15 678)
Залишок на кінець року	4300	25 759	-	-	1 422	(413 157)	-	-	(385 905)

Керівник

Головний бухгалтер



[Handwritten signature]

Соловйов Еміль Анатолійович

Штакун Володимир Анатолійович

Підприємство **ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ПЕРУХОМІСТЬ СТОЛІЦЬ"**

Територія **Київ, Солом'янський район**

Орган державного управління

Організаційно-правава форма господарювання **Акціонерне товариство**

Вид економічної діяльності **Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна**

Однішня виміру: **тис.грн.**

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	уцінки -	первісна (переоцінена) вартість	накопичена амортизація			первісної (переоціненої) вартості	накопиченої амортизації	іншої	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	140	103	-	-	-	-	-	9	-	-	-	140	112	-	-
Права на об'єкти промислової власності	040	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авторське право та суміжні з ним права	050	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші нематеріальні активи	060	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом	070	267	158	1236	-	-	151	151	24	-	-	-100	1252	31	-	-
Гудвіл	080	407	261	1236	-	-	151	151	33	-	-	-100	1392	143	-	-
3 рядка 080 графа 14	090	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

вартість оформлених у заставу нематеріальних активів

вартість створених підприємством нематеріальних активів

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

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

1. 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 +, переоцінка -)		Вибуло за рік		Нараховано амортизації за рік	Витрати від зменшення корисності	Інші зміни за рік		Залишок на кінець року		у тому числі			
		первісна (переоцінена) вартість	знос		первісна (переоцінена) вартість	знос	первісна (переоцінена) вартість	знос			первісна (переоцінена) вартість	знос	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	58192	22203	6850	-	-	-	-	2152	-	-	-	65042	24355	-	-	-	-
Капітальні витрати на поліпшення земель	110	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Будинки, споруди та передавальні пристрої	120	1483	854	-	-	-	21	21	89	-	243	1	1705	923	-	-	-	-
Машини та обладнання	130	4015	3530	225	-	-	80	80	251	-	-	1	4160	3702	-	-	-	-
Транспортні засоби	140	109	104	-	-	-	109	109	-	-	-	5	-	-	-	-	-	-
Інструменти, прилади, інвентар (меблі)	150	1439	1046	-	-	-	373	373	164	-	49	1	1115	838	-	-	-	-
Тварини	160	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Багаторічні насадження	170	2	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	2	-	-	-	-
Інші основні засоби	180	560	237	46	-	-	50	49	5	-	-292	-	264	193	-	-	-	-
Бібліотечні фонди	190	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Малопішні необоротні матеріальні активи	200	1466	1466	373	-	-	113	113	373	-	-	-	1726	1726	-	-	-	-
Тимчасові (нетитульні) споруди	210	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Природні ресурси	220	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Інвентарна тара	230	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Предмети прокату	240	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші необоротні матеріальні активи	250	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом	260	67266	29442	7494	-	-	746	745	3034	-	-	8	74014	31739	-	-	-	-

3 рядка 260 графа 14 вартість основних засобів, щодо яких існують передбачені чинним законодавством обмеження права власності вартість оформлених у заставу основних засобів

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

первісна (переоцінена) вартість повністю амортизованих основних засобів

основні засоби орендованих єдиних (цілісних) майнових комплексів

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

залишкова вартість основних засобів, утрачених унаслідок надзвичайних подій

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

Вартість основних засобів, що взяті в операційну оренду

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

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

(261)	-
(262)	<u>63084</u>
(263)	-
(264)	<u>5789</u>
(2641)	-
(265)	-
(2651)	-
(266)	-
(267)	-
(268)	<u>23246</u>
(269)	-

Найменування показника	Код рядка	За рік	На кінець
1			

Найменування показника	Код рядка	За рік	На кінець року
1	2	3	4
Капітальне будівництво	280	-67	-
Придбання (виготовлення) основних засобів	290	8044	5565
Придбання (виготовлення) інших необоротних матеріальних активів	300	373	-
Придбання (створення) нематеріальних активів	310	1887	2276
Придбання (вищупування) довгострокових біологічних активів	320	-	-
Інші	330	-	-
Разом	340	10237	7841

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

(341) 6850
(342) -

IV. Фінансові інвестиції

Найменування показника	Код рядка	За рік	На кінець року
1	2	3	довгострокові 4 поточні 5
А. Фінансові інвестиції за методом участі в капіталі в:			
асоційовані підприємства	350	-	-
дочірні підприємства	360	-	-
спільну діяльність	370	-	-
Б. Інші фінансові інвестиції в:			
частки і паї у статутному капіталі інших підприємств	380	-	-
акції	390	-	-
облігації	400	16225	-
інші	410	-	1530
Разом (розд.А + розд.Б)	420	16225	1530

3 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)

Поточні фінансові інвестиції відображені:

за собівартістю (424)

за справедливою вартістю (425)

за амортизованою собівартістю (426)

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

V. Доходи і витрати

Найменування показника	Код рядка	Доходи	Витрати
I	2	3	4
A. Інші операційні доходи і витрати			
Операційна оренда активів	440	-	-
Операційна курсова різниця	450	3827	507
Реалізація інших оборотних активів	460	17	1
Штрафи, пені, неустойки	470	-	9
Утримання об'єктів житлово-комунального і соціально-культурного призначення	480	-	-
Інші операційні доходи і витрати	490	1525	16127
у тому числі: відрахування до резерву сумнівних боргів	491	X	1974
непродуктивні витрати і втрати	492	X	-
B. Доходи і витрати від участі в капіталі за інвестиціями в:			
асоційовані підприємства	500	-	-
дочірні підприємства	510	-	-
спільну діяльність	520	-	-
В. Інші фінансові доходи і витрати			
Дивіденди	530	-	X
Проценти	540	X	87
Фінансова оренда активів	550	-	-
Інші фінансові доходи і витрати	560	245	71
Г. Інші доходи і витрати			
Реалізація фінансових інвестицій	570	-	-
Доходи від об'єднання підприємств	580	-	-
Результат оцінки корисності	590	-	-
Неопераційна курсова різниця	600	367	3
Безоплатно одержані активи	610	-	X
Списання необоротних активів	620	X	1
Інші доходи і витрати	630	-	-

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

Частка доходу від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) за товарообмінними

(бартерними) контрактами з пов'язаними сторонами

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

(631)

-

(632)

%

(633)

-

Найменування показника

Код

На кінець року

Найменування показника	Код рядка	На кінець року
I	2	3
Готівка	640	-
Поточний рахунок у банку	650	50262
Інші рахунки в банку (акредитиви, чекові книжки)	660	-
Грошові кошти в дорозі	670	-
Еквіваленти грошових коштів	680	-
Разом	690	50262

3 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				
I	2	3	4	5	6	7	8	9
Забезпечення на виплату відпусток працівникам	710	1236	1989	-	2237	-	-	988
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	4092	1863	-	4	-	-	5951
Разом	780	5328	3852	-	2241	-	-	6939

VIII.Запаси

Найменування показника	Код рядка	Балансова вартість на кінець року	Переоцінка за рік	
			збільшення чистоті вартості реалізації *	уцінка
1	2	3	4	5
Сировина і матеріали	800	46	-	-
Купівельні напівфабрикати та комплектуючі вироби	810	-	-	-
Паливо	820	-	-	-
Тара і тарні матеріали	830	7	-	-
Будівельні матеріали	840	34	-	-
Запасні частини	850	-	-	-
Матеріали сільськогосподарського призначення	860	-	-	-
Поточні біологічні активи	870	-	-	-
Малоцінні та швидкозношувані предмети	880	-	-	-
Незавершене виробництво	890	-	-	-
Готова продукція	900	-	-	-
Товари	910	8277	-	-
Разом	920	8364	-	-

3 рядка 920 графа 3 Балансова вартість запасів: відображених за чистою вартістю реалізації переданих у переробку оформлених в заставу переданих на комісію

(921)
(922)
(923)
(924)
(925)
(926)

Активи на відповідальному зберіганні (позабалансовий рахунок 02)
3 рядка 1200 графа 4 Балансу (Звіт про фінансовий стан) запаси, призначені для продажу

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

Інформація за звітним періодом

Найменування показника	Код	Всього на	у т.ч. за строками непогашення
------------------------	-----	-----------	--------------------------------

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	4458	4188	40	231
Інша поточна дебіторська заборгованість	950	2395	325	10	2060

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 нестачі і втрат	960	-
Визнано заборгованістю винних осіб у звітному році	970	-
Сума нестачі 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	-

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	13	14	15	16	17
Довгострокові біологічні активи – усього в тому числі:																
робоча худоба	1410	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
продуктивна худоба	1411	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
багаторічні насадження	1412	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1413	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1414	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
інші довгострокові біологічні активи	1415	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Поточні біологічні активи – усього в тому числі:																
тварини на вирощуванні та відгодівлі	1420	-	x	-	-	x	x	-	-	-	x	-	-	-	-	-
	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 (1432)

3 рядка 1430 графа 11 і графа 17 утрачених унаслідок надзвичайних подій поточних біологічних активів і справедлива вартість біологічних активів, що утрачені (1433)

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

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 реалізації та первісного визнання	
				дохід	витрати				10	11
I	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Продукція та додаткові біологічні активи рослинництва - усього	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	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
Продукція та додаткові біологічні активи тваринництва - усього	1520	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
у тому числі:										
приріст живої маси - усього	1530	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
з нього:										
великої рогатої худоби	1531	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
свиней	1532	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
молочних	1533	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
вовни	1534	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
яйця	1535	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
інша продукція тваринництва	1536	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
додаткові біологічні активи тваринництва	1537	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
продукція рибництва	1538	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
1539		-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
Сільськогосподарська продукція та додаткові біологічні активи - разом	1540	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-



Керівник

Соловйов Еміль Анатолійович

Головний бухгалтер

Штакун Володимир Анатолійович

1. Загальна інформація про підприємство

ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ» (надалі - «Товариство»), відповідно до рішення річних Загальних зборів акціонерів від 21 квітня 2017 року (протокол №29 від 21.04.17.) у 2017 році змінило тип і найменування із ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ» на ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ».

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ» («Товариство») у зв'язку з приведенням своєї діяльності у відповідність до вимог Закону України «Про акціонерні товариства» від 17.09.2008 № 514-VI, змінило своє найменування із Відкритого акціонерного товариства «Нерухомість столиці», відповідно до рішення позачергових Загальних зборів акціонерів Відкритого акціонерного товариства «Нерухомість столиці» (протокол №22 від 27.12.2010р)

Відкрите акціонерне товариство «Нерухомість столиці», в яке перейменоване Відкрите акціонерне товариство «Торговий дім «Омікс», зареєстроване 31 травня 2000 року Залізничною районною адміністрацією м. Києва за № 7483 (ідентифікаційний код 30965299), створене шляхом виділу в результаті реорганізації Відкритого акціонерного товариства «Укрводпроект», зареєстрованого Залізничною районною адміністрацією м. Києва за № 5845 02 червня 1997 року (ідентифікаційний код 01035101) у відповідності з Законом України «Про господарські товариства» та Рішенням Загальних зборів Відкритого акціонерного товариства «Укрводпроект» від 03 грудня 1999 року, та є його правонаступником у відповідній частині майнових прав та обов'язків, визначених згідно з розподільчим балансом, затвердженим відповідно до рішення Загальних зборів акціонерів Відкритого акціонерного товариства «Укрводпроект» від 03 грудня 1999 року.

Також, відповідно до Рішення Загальних зборів акціонерів Товариства від 16 травня 2001 року (Протокол № 3), Рішення Загальних зборів учасників ТОВ «Авекс» від 16 травня 2001 року (Протокол № 3), та Договору про проведення реорганізації шляхом приєднання від 16 жовтня 2001 року, Товариство також є правонаступником всіх прав та обов'язків Товариства з обмеженою відповідальністю «Авекс», перереєстрованого Печерською районною адміністрацією м. Києва 26 червня 1998 року, про що зроблено запис в книзі обліку реєстрації за № 20925 (ідентифікаційний код 25387951).

Товариство в своїй діяльності керується Конституцією України, Законом України «Про акціонерні товариства», Цивільним кодексом України, Господарським кодексом України, іншими законодавчими актами України та Статутом.

Дата та номер запису в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців: 09.02.2001 р. № 1 073 120 0000 001079.

Ідентифікаційний код суб'єкта підприємницької діяльності в Єдиному державному реєстрі підприємств та організацій 30965299.

Місцезнаходження Товариства: Україна, 03035, м. Київ, вул. Митрополита Василя Липківського, буд. 45.

Товариство має Свідоцтво Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 302/1/10 (дата реєстрації 02.06.2010 р, дата видачі 31.03.2011 р.), яке засвідчує, що випуск простих іменних акцій у

бездокументарній формі у кількості 103 037 100 (сто три мільйони тридцять сім тисяч сто) шт. номінальною вартістю 0,25 грн. на загальну суму 25 759 275 (двадцять п'ять мільйонів сімсот п'ятдесят дев'ять тисяч двісті сімдесят п'ять) гривень унесено до Загального реєстру випуску цінних паперів.

Станом на 31 грудня 2024 р. та 31 грудня 2023 р. учасниками Товариства були:

Учасники товариства:	31.12.2024		31.12.2023	
	шт.	%	шт.	%
Трофіменко Всеволод Володимирович	82 223 500	79.799897	102 753 907	99,725154
АТ "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД	10 406 800	10.100051	-	-
ТОВ «КУА «КОНТАДОР», що діє від свого імені в інтересах ПВІФ НВЗТ «АВІОР»	10 406 800	10.100051	-	-
ЗАТ «ЕВРОІНВЕСТ»		-	1 336	0,001296
Інші фізичні особи		-	281 857	0,27355
Всього	103 037 100	100,00	103 037 100	100,00

Єдиним кінцевим бенефіціарним власником (контролером) ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ» є Громадянин України Трофіменко Всеволод Володимирович, характер та міра бенефіціарного володіння: прямий вирішальний вплив через пр. володіння 79,80 % статутного капіталу ПрАТ «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ» та непрямий вплив через опосередковане володіння 5,18 % статутного капіталу ПрАТ «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ» через ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «КОНТАДОР» та АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ВАСАТ».

Основні види діяльності Товариства за КВЕД:

- 68.20 – надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна;
- 41.20 – будівництво житлових і нежитлових будівель;
- 46.73 – оптова торгівля деревиною, будівельними матеріалами та санітарно-технічними обладнанням;
- 46.90 – неспеціалізована оптова торгівля;
- 68.10 – купівля та продаж власного нерухомого майна.

Основний напрямок діяльності Товариства – будівництво нежитлових будівель (офісних центрів) та надання в оренду й експлуатацію власного нерухомого майна (оренда офісів).

Сучасні офіси в бізнес-центрах Товариства відповідають всім критеріям, які висуваються для громадських будівель. Товариство докладает максимум зусиль для того, щоб надавати офіси, які сприятимуть ефективній і успішній роботі орендарів.

У звітному році Товариство здійснювало передпроектні та проектні роботи для майбутньої реконструкції офісного центру, надавало послуги з оренди власного нерухомого майна, послуги з утримання і управління інвестиційною нерухомістю, операції з продажу нерухомого майна.

Кількість працівників станом на 31 грудня 2024 р. та 31 грудня 2023 р. складала 50 осіб (з них призупинено трудові контракти у зв'язку з військовою агресією росії у 2 співробітників та 4 співробітника призвано до лав ЗСУ та територіальної оборони) та 62 особи, відповідно.

Опис економічного середовища, в якому функціонує Товариство

У 2024 році економічна ситуація в Україні була вкрай складною. Падіння української економіки спричинене взаємодією зовнішніх та внутрішніх чинників. Основними зовнішніми чинниками негативного впливу є військова агресія Російської Федерації, яка розпочалась 24 лютого 2022 року.

24 лютого 2022 року Російська Федерація розпочала повномасштабне військове вторгнення в Україну. Широкі проблеми безпеки стали викликом для подальшого стабільного розвитку економічного та фінансового сегментів в Україні, а операційне середовище відтоді залишається ризикованим і має високий рівень невизначеності. 24 лютого 2022 року, у зв'язку з військовою агресією Російської Федерації проти України, Указом Президента України № 64/2022 введено воєнний стан із 05 години 30 хвилин 24 лютого 2022 року строком на 30 діб. Після чого воєнний час було продовжено протягом всього 2022-2023 -2024 років та на момент затвердження цих Приміток до випуску продовжено відповідно до Закону України «Про затвердження Указу Президента України «Про продовження строку дії воєнного стану в Україні» від 16.04.2025 року за №4356-IX, яким строк дії воєнного стану в Україні продовжується з 09 травня 2025 року строком на 90 діб, тобто до 07 серпня 2025 року

Таким чином, Товариство здійснює свою діяльність в умовах оголошеного в Україні воєнного стану. Воєнний стан передбачає ряд обмежувальних заходів, які можуть вплинути на ситуацію в економіці України та на діяльність Товариства. В результаті обмежувальних заходів та нестабільної ситуації в Україні, діяльність Товариства супроводжується ризиками. Вплив ризиків на майбутню діяльність Товариства не може бути визначений на даний момент через існуючу невизначеність

Безпосередніми наслідками зовнішньої військової агресії є погіршення економічного середовища та поглиблення економіко-політичної невизначеності. Це принаймні може призвести до зменшення доходів та грошових потоків суб'єктів господарювання. Для низки підприємств ці питання є ще гострішими, адже ведення діяльності на окремих територіях є або вкрай ризиковим, або й зовсім неможливим. У зв'язку із цим актуалізуються питання щодо здатності підприємств виконувати свої поточні зобов'язання й у цілому продовжувати своє функціонування.

Для оцінки економічних наслідків, ймовірно, знадобиться час, враховуючи швидкий характер розвитку ситуації та непередбачуваність війни.

Російські атаки спрямовані на знищення критичної та цивільної інфраструктури по всій Україні, включаючи теплоелектростанції, що викликає перебої із електропостачанням на території країни та тимчасове призупинення роботи підприємств. Станом на дату затвердження цієї фінансової звітності, активи Товариства не були пошкоджені.

Додаткову детальну інформацію щодо впливу військових дій на діяльність Товариства наведено у Примітці 2.3 «Припущення про безперервність».

Керівництво Товариства не може передбачити всі тенденції, які могли б вплинути на економіку України, а також те, який вплив вони можуть мати на фінансове положення Товариства. Керівництво Товариства впевнене, що в поточній ситуації воно вживає всі необхідні заходи для забезпечення стабільності та подальшого розвитку Товариства.

2. Загальна основа формування фінансової звітності

2.1. Достовірне подання

Згідно з Наказом № 2 від 02 січня 2024 року було затверджено нову редакцію «Положення про організацію бухгалтерського обліку та облікову політику ПрАТ «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ».

В 2024 Товариство провело зміни в обліковій політиці. Змінена концептуальна основа фінансової звітності. Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ), включаючи Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (МСБО) та Тлумачення (КТМФЗ, ПКТ), видані Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО) не застосовуються починаючи з 01.01.2024 року. Фінансова звітність Товариства складена відповідно до Національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку (НП(С)БО), затверджених Міністерством фінансів України та зареєстрованих Міністерством юстиції України на дату складання цієї фінансової звітності та відповідає вимогам Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» № 996-XIV щодо складання фінансової звітності.

Фінансова звітність складена на основі принципу історичної вартості. Історична вартість визначається як сума грошових коштів або справедлива вартість інших активів сплачених (переданих) витрачених для придбання (створення) активів.

Фінансова звітність Товариства є фінансовою звітністю загального призначення, яка сформована з метою надання повної, правдивої та неупередженої інформації про фінансовий стан та результати діяльності підприємства для задоволення інформаційних потреб широкого кола користувачів та прийняття ними економічних рішень. При формуванні фінансової звітності Товариство керується вимогами національних законодавчих та нормативних актів щодо організації і ведення бухгалтерського обліку та складання фінансової звітності в Україні, а також вимогами Податкового кодексу України. Фінансова звітність Товариства не становить комерційної таємниці, крім випадків, передбачених законодавством України.

Підготовлена Товариством фінансова звітність чітко та без будь-яких застережень відповідає вимогам чинних НП(С)БО, дотримання яких забезпечує достовірне подання інформації в фінансовій звітності, а саме, доречної, достовірної, зіставної та зрозумілої інформації.

2.2. Функціональна валюта та валюта подання

Фінансова звітність представлена в українській гривні, що є функціональною валютою Товариства. Вся фінансова інформація, представлена в українських гривнях, округляється до найближчої тисячі гривень. Гривня не є вільноконвертованою валютою за межами України.

2.3. Припущення про безперервність діяльності

Ця фінансова звітність ПрАТ «Нерухомість столиці» підготовлена виходячи з припущення про безперервність діяльності, відповідно до якого реалізація активів і погашення зобов'язань відбувається в ході звичайної діяльності. Фінансова звітність не включає коригування, які необхідно було б провести в тому випадку, якби Товариство не могло продовжити подальше здійснення фінансово-господарської діяльності відповідно до принципів безперервності діяльності. Про такі коригування буде повідомлено, якщо вони стануть відомі та зможуть бути оцінені.

Війна, яку розпочала Російська Федерація 24 лютого 2022 року, призвела до негативних наслідків для громадян, бізнесу та економіки України в цілому. З початком повномасштабного військового вторгнення Товариство, як і більшість компаній в Україні, відчувало його вплив.

З початком війни Товариство продовжувало працювати. Діяльність Товариства пов'язана із наданням офісних приміщень в оренду, тому із початком воєнних дій більшість орендарів призупинили

скоротили свою роботу в перші місяці війни і звернулись до Товариства з проханням щодо зниження орендної плати. З метою збереження клієнтів Товариство в індивідуальному порядку надало суттєві знижки орендарям щодо орендної плати із збереженням суми компенсації комунальних та експлуатаційних витрат. Такі вимушені заходи призвели до зменшення доходів від надання майна в оренду в березні-квітні 2022 року та затримки погашення дебіторської заборгованості за попередні місяці оренди.

У 2023 році ситуація дещо стабілізувалася. Протягом 2023 року кількість договорів оренди зросла з 133 до 137, при цьому укладено 16 договорів оренди з новими контрагентами. Середня орендна ставка зросла в 2023 році з 184,05 грн. за кв.м. до 219,52 грн. за кв.м. Термін укладання/продовження договорів оренди склав в основному 1 рік, але є укладені договори терміном до січня, серпня 2026 року та грудня 2027 року.

В 2024 році просліджується позитивна динаміка в діяльності Товариства, кількість договорів оренди зростала на протязі року. В січні 2024 року становила 148 договорів, а на кінець року в грудні 2024 року – 172 договори. Середня орендна ставка зросла із 245,08 грн за 1 м. кв. до 270,75 грн. за 1 м. кв.

Крім того Товариство вкладає кошти в підготовку до реалізації нових проектів з будівництва/реконструкції об'єктів нерухомості, зокрема ведеться розробка та погодження проектною документації реконструкції об'єктів, що перебувають у власності Товариства.

Залежно від розвитку ситуації, її подальше погіршення може мати значний негативний вплив на Товариство та економіку України в цілому. Керівництво визнає, що майбутній розвиток бойових дій та їх тривалість є єдиним фактором суттєвої невизначеності, який може викликати значні сумніви у спроможності Товариства продовжувати безперервну діяльність. Отже, Товариство може втратити здатність реалізовувати свої активи та виконувати свої зобов'язання у ході нормального ведення бізнесу.

Попри єдину суттєву невизначеність, пов'язану з війною в Україні, керівництво продовжує вживати заходів для мінімізації впливу на Товариство і, таким чином, вважає, що застосування припущення про безперервність діяльності для підготовки цієї фінансової звітності є обґрунтованим.

2.4. Рішення про затвердження фінансової звітності

Фінансова звітність Товариства затверджена до випуску (з метою оприлюднення) Генеральним директором Товариства Соловйовим Е.А. та затверджена Рішенням Загальних зборів акціонерів від 30 квітня 2025 року. Керівництво Товариства має повноваження вносити зміни до фінансової звітності після оприлюднення до дати затвердження її Загальними зборами акціонерів, в разі, якщо відбулися суттєві події, або якщо в результаті перевірки незалежними аудитором були виявлені суттєві помилки. Товариство розкриває інформацію про цей факт в примітках до фінансової звітності.

В результаті перевірки незалежними аудитором після затвердження фінансової звітності до випуску були внесені наступні зміни:

Звіт про фінансовий стан:

Щодо інформації станом на 31.12.2023 року здійснено коригування суми рядка 1005 «Незавершені капітальні інвестиції» в сумі + 570 тис. грн., рядка 1125 «Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги» в сумі - 2 602 тис. грн., рядка 1130 «Дебіторська заборгованість за розрахунками: за виданими авансами» в сумі + 251 тис. грн., рядка 1155 «Інша поточна дебіторська заборгованість» в сумі + 2 602 тис. грн., рядка 1420 «Нерозподілений прибуток (непокриті збитки)» в сумі + 821 тис. грн.

Щодо інформації станом на 31.12.2024 року здійснено коригування суми рядка 1005 «Незавершені капітальні інвестиції» в сумі - 386 тис. грн., рядка 1010 «Основні засоби» в сумі - 5 тис. грн., що

пов'язано з коригуванням рядка 1012 «знос» в сумі + 5 тис. грн., рядка 1115 «Інвестиційна нерухомість» в сумі - 2 152 тис. грн., що пов'язано з коригуванням рядка 1017 «знос інвестиційної нерухомості» в сумі + 2 152 тис. грн., рядка 1130 «Дебіторська заборгованість за розрахунками: за виданими авансами» в сумі + 385 тис. грн., рядка 1420 «Нерозподілений прибуток (непокриті збитки)» в сумі - 2 163 тис. грн. рядка 1515 «Інші довгострокові зобов'язання» в сумі + 5 тис. грн.

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)

Щодо інформації за 2023 рік здійснено коригування рядка 2120 «Інші операційні доходи» на суму 2 950 тис. грн. та рядка 2180 «Інші операційні витрати» на суму 7 524 тис. грн.

Щодо інформації за 2024 рік здійснено коригування рядка 2050 «Собівартість реалізованої продукції (товарів, послуг)» на суму 1 884 тис. грн., рядка 2120 «Інші операційні доходи» на суму - 385 тис. грн., рядка 2180 «Інші операційні витрати» на суму - 114 тис. грн. та рядка 2220 «Інші фінансові доходи» на суму - 6 тис. грн.

Звіт про рух грошових коштів:

Щодо інформації за 2023 рік здійснено перекласифікацію інших витрачань грошових коштів, що призвело до збільшення значень рядку 3118 «Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків та зборів» на суму 7 073 тис. грн. та зменшення значень рядку 3365 «Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди» на суму 7 073 тис. грн.

Щодо інформації за 2024 рік здійснено перекласифікацію інших надходжень грошових коштів, що призвело до зменшення значень рядку 3095 «Інші надходження» на суму 220 тис. грн. та збільшення значень рядка 3025 «Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках» на суму 284 тис. грн.

Щодо інформації за 2024 рік здійснено перекласифікацію інших надходжень грошових коштів, що призвело до зменшення значень рядку 3340 «Інші надходження» на суму 25 687 тис. грн. та збільшення значень рядка 3250 «Інші надходження» на суму 25 687 тис. грн.

Щодо інформації за 2024 рік здійснено перекласифікацію інших платежів, що призвело до зменшення значень рядку 3390 «Інші платежі» на суму 15 914 тис. грн. та збільшення значень рядка 3255 «Витрачання на придбання фінансових інвестицій» на суму 15 914 тис. грн.

Скоригована фінансова звітність Товариства затверджена до випуску (з метою оприлюднення) Генеральним директором Товариства Соловйовим Е. А. 28 липня 2025 року.

Зміни до цієї фінансової звітності після її затвердження до випуску не вносились.

2.5. Звітний період фінансової звітності

Звітним періодом, за який формується фінансова звітність, вважається календарний рік, тобто період з 01 січня по 31 грудня 2024 року.

3. Суттєві положення облікової політики

Далі наведено основні принципи облікової політики, що були застосовані при складанні цієї звітності. Ці принципи облікової політики застосовувались послідовно до всіх періодів.

3.2. Загальні положення щодо облікових політик

3.2.1. Основа формування облікових політик

Облікова політика – це конкретні принципи, основи, домовленості, правила та практика, застосовані Товариством при складанні та поданні фінансової звітності. На протязі попереднього та звітного періодів організаційні принципи бухгалтерського обліку залишались незмінними.

3.2.2. Інформація про зміни в облікових політиках

В 2024 Товариство провело зміни в обліковій політиці. Змінена концептуальна основа фінансової звітності. Фінансова звітність Товариства складена відповідно до Національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку (НП(С)БО), затверджених Міністерством фінансів України та зареєстрованих Міністерством юстиції України на дату складання цієї фінансової звітності та відповідає вимогам Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» № 996-XIV щодо складання фінансової звітності.

3.2.3. Форма та назви фінансових звітів

Перелік та назви форм фінансової звітності Товариства відповідають вимогам, встановленим НП(С)БО 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності», та форми Приміток, що розроблені та затверджені наказом Міністерства Фінансів від 29.11.2000 №302.

3.3. Облікові політики щодо фінансових інструментів

3.3.1. Визнання та оцінка фінансових інструментів

Товариство визнає фінансовий актив або фінансове зобов'язання у балансі відповідно до НП(С)БО, коли і тільки коли воно стає стороною-укладачем угоди щодо фінансового інструмента. Безумовні права вимоги і зобов'язання визнаються фінансовими активами і фінансовими зобов'язаннями, якщо за умовами контракту підприємство має право на отримання грошових коштів або бере на себе зобов'язання сплатити грошові кошти. Фінансові активи або фінансові зобов'язання, що виникають внаслідок твердих контрактів на придбання або продаж ресурсів (робіт, послуг), відображаються в балансі після виникнення права на отримання активу або зобов'язання на його передачу.

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

Товариство класифікує фінансові активи як такі:

- грошові кошти, не обмежені для використання, та їх еквіваленти;
- дебіторська заборгованість, не призначена для перепродажу;
- фінансові інвестиції, що утримуються до погашення;
- фінансові активи, призначені для перепродажу;
- інші фінансові активи

Товариство визнає такі категорії фінансових зобов'язань:

- фінансові зобов'язання, призначені для перепродажу;
- інші фінансові зобов'язання.

Під час первісного визнання фінансового активу або фінансового зобов'язання Товариство оцінює його за фактичною собівартістю.

На кожну наступну після визнання дату балансу Товариство оцінює фінансові активи за їх справедливою вартістю, крім:

- дебіторської заборгованості, що не призначена для продажу;
- фінансових інвестицій, що утримуються до їх погашення;
- фінансових активів, справедливу вартість яких неможливо достовірно визначити;
- фінансових інвестицій та інших фінансових активів, щодо яких не застосовується оцінка за справедливою вартістю.

На кожну наступну після визнання дату балансу Товариство оцінює фінансові зобов'язання за амортизованою собівартістю, крім фінансових зобов'язань, призначених для перепродажу.

Балансова вартість фінансових активів, які не оцінюються за справедливою вартістю, на кожну дату балансу Товариство переглядає на предмет можливого зменшення корисності.

3.3.2. Грошові кошти, не обмежені для використання, та їх еквіваленти

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

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

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

Первісна та подальша оцінка грошових коштів та їх еквівалентів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості.

Первісна та подальша оцінка грошових коштів та їх еквівалентів в іноземній валюті здійснюється в функціональній валюті за офіційними курсами Національного банку України (НБУ) на дату операції та перераховується по курсу НБУ на звітну дату.

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

3.3.3. Дебіторська заборгованість, що не призначена для продажу

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

Поточна дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги визнається активом одночасно з визнанням доходу від реалізації продукції, товарів, робіт і послуг та оцінюється за первісною вартістю. У разі відстрочення платежу за продукцію, товари, роботи, послуги з утворенням від цієї різниці між справедливою вартістю дебіторської заборгованості та номінальною сумою грошових коштів та/або їх еквівалентів, що підлягають отриманню за продукцію, товари, роботи, послуги, така різниця визнається дебіторською заборгованістю за нарахованими доходами (відсотками) у періоді її нарахування.

Обчислення резерву сумнівних боргів визначається за методом застосування абсолютної суми сумнівної заборгованості. За цим методом величина резерву визначається на підставі аналізу

платоспроможності окремих дебіторів. Нарахування суми резерву сумнівних боргів відображається у складі інших операційних витрат. Виключення безнадійної дебіторської заборгованості з активів здійснюється з одночасним зменшенням суми резерву сумнівних боргів. У випадку недостатності сум нарахованого резерву сумнівних боргів безнадійна дебіторська заборгованість списується з активів на інші операційні витрати.

Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом включає авансові платежі, переплату за податками і зборами, іншими платежами до бюджету, та відображається на звітні дати балансу із виділенням заборгованості з податку на прибуток.

3.3.4. Фінансові активи призначені для перепродажу

Фінансові активи, призначені для перепродажу, визнаються Товариством як поточні фінансові інвестиції та класифікуються як фінансові активи, що утримуються для торгівлі.

У торговому портфелі обліковуються:

- боргові цінні папери, акції та інші цінні папери з нефіксованим прибутком, що використовується Товариством для отримання прибутків у результаті короткотермінових коливань ринкової ціни або дилерської маржі та продажу в найближчий час;

- будь-які інші цінні папери, що визначаються Товариством на етапі первісного визнання як такі, щодо яких Товариство має намір і змогу обліку за справедливою вартістю з визнанням переоцінки через прибутки/збитки (крім акцій, які не мають котирувальної ціни на активному ринку і справедливую вартість яких неможливо достовірно визначити).

Фінансові активи при первісному визнанні оцінюються Товариством за їх фактичною собівартістю, яка включає справедливую вартість активу (ціну придбання), комісійні винагороди, мито та інші витрати, безпосередньо пов'язані з придбанням.

Після первісного визнання фінансові активи, призначені для перепродажу, оцінюються Товариством за справедливою вартістю на кожен дату балансу.

Зміни справедливої вартості відображаються у складі прибутку або збитку звітного періоду.

Справедлива вартість цінних паперів, обіг яких зупинено, у тому числі цінних паперів емітентів, які включені до Списку емітентів, що мають ознаки фіктивності, визначається із урахуванням наявності строків відновлення обігу таких цінних паперів, наявності фінансової звітності таких емітентів, результатів їх діяльності, очікування надходження майбутніх економічних вигід.

3.3.5. Зобов'язання

Зобов'язання відображається в балансі, якщо його оцінка може бути достовірно визначена та існує ймовірність зменшення економічних вигід в майбутньому внаслідок його погашення. Якщо на дату балансу раніше визнане зобов'язання не підлягає погашенню, то його сума включається до складу доходу звітного періоду. Кредиторська заборгованість за основною діяльністю та інша кредиторська заборгованість нараховується, коли контрагент виконав свої зобов'язання за договором, і обліковується за сумою погашення.

З метою бухгалтерського обліку зобов'язання поділяються на:

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

Поточними зобов'язаннями визнаються зобов'язання, які будуть погашені протягом операційного циклу Товариства або протягом дванадцяти місяців, починаючи з дати балансу.

Довгостроковими зобов'язаннями визнаються всі зобов'язання, які не є поточними. Довгострокові зобов'язання відображаються в балансі за їх теперішньою вартістю.

Непередбачені зобов'язання відображаються в обліку на позабалансових рахунках за обліковою оцінкою та розкриваються у примітках до фінансової звітності, за винятком тих випадків, коли ймовірність відтоку ресурсів, що втілюють економічні вигоди, є незначною.

3.3.6. Згортання фінансових активів та зобов'язань

Фінансові активи та зобов'язання згортаються, якщо Товариство має юридичне право здійснювати заміну залік визнаних у балансі сум і має намір або зробити взаємозалік, або реалізувати актив та виконати зобов'язання одночасно.

3.4. Облікові політики щодо основних засобів та нематеріальних активів

3.4.1. Визнання та оцінка основних засобів

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

Матеріальні активи з терміном корисного використання (експлуатації) понад один рік вартістю менше 20 000 грн вважаються малоцінними необоротними матеріальними активами.

Первісно Товариство оцінює основні засоби за собівартістю. Товариство використовує історичну собівартість для відображення основних засобів у фінансовій звітності, тобто облік основних засобів здійснюється первісною (історичною) вартістю за вирахуванням накопиченої амортизації та сумою будь-яких накопичених збитків від зменшення корисності.

Розкриття строків використання по групах:

№ з/п	Групи основних засобів	Строки корисного використання, років
1	Група 3 – будівлі	20
	Споруди	15
2	Група 4 - машини та обладнання	5
	З них:	
	(електронно-обчислювальні машини, інші машини для автоматичного оброблення інформації, пов'язані з ними комп'ютерні програми, інші інформаційні системи, комутатори, маршрутизатори, модулі, модеми, джерела безперебійного живлення та засоби їх підключення до телекомунікаційних мереж, телефони (в тому числі стільникові), мікрофони і рації, вартість яких перевищує 20000 гривень.	3
3	Група 5 – транспортні засоби	5
4	Група 6 – інструменти, прилади, інвентар, меблі	4
5	Група 8 - багаторічні насадження	10
6	Група 9 – інші основні засоби	12

3.4.2. Подальші витрати

Капіталізовані витрати включають основні витрати на модернізацію і заміну частин активів, які збільшують термін їх корисної експлуатації або покращують їх здатність генерувати доходи. Витрати на ремонт і обслуговування основних засобів, які не відповідають приведеним вище критеріям капіталізації, відображаються в звіті про фінансові результати (звіті про сукупний дохід) в тому періоді, в якому вони були понесені.

3.4.3. Амортизація основних засобів

Товариство використовує прямолінійний метод нарахування амортизації. Товариство починає амортизацію активу, з наступного місяця, коли він стає придатним для використання, тобто коли він доставлений до місця розташування та приведений у стан, у якому він придатний до експлуатації у спосіб, визначений управлінським персоналом. Для малоцінних необоротних матеріальних активів групи 10, 11 амортизація нараховується у розмірі 100% вартості таких об'єктів у першому місяці їх використання.

Капітальні вкладення в орендовані приміщення амортизуються прямолінійним методом протягом терміну їх корисного використання.

Нарахування амортизації припиняється, починаючи з місяця, наступного за місяцем вибуття об'єкта основних засобів, переведення його на реконструкцію, модернізацію, добудову, дообладнання, консервацію.

Залишкова вартість, строки корисної служби та методи нарахування амортизації активів переглядаються наприкінці кожного звітного року та коригуються при необхідності.

3.4.4. Нематеріальні активи

Нематеріальні активи оцінюються за собівартістю за вирахуванням будь-якої накопиченої амортизації та будь-яких накопичених збитків від зменшення корисності. Амортизація нематеріальних активів здійснюється із застосуванням прямолінійного методу. Нематеріальні активи, які виникають у результаті договірних або інших юридичних прав, амортизуються протягом терміну чинності цих прав.

№ з/п	Групи нематеріальних активів	Строки корисного використання, років
1	Група 3 - 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 (або не менше 2-х та більше 10 років)
2	Група 5 – авторське право та суміжні з ним права (право на літературні, художні, музичні твори, комп'ютерні програми, програми для електронно-обчислювальних машин, крім тих, витрати на придбання яких визнаються роялті.	Відповідно до правовстановлюючого документа, але не менш як 2 роки

3.5. Облікові політики щодо інвестиційної нерухомості**3.5.1. Визнання інвестиційної нерухомості**

До інвестиційної нерухомості Товариство відносить нерухомість (землю чи будівлі, або частини будівлі, або їх поєднання), утримувану на правах власності з метою отримання орендних платежів або збільшення вартості капіталу чи для досягнення обох цілей, а не для:

(а) використання у виробництві чи при постачанні товарів, при наданні послуг чи для адміністративних цілей, або

(б) продажу в звичайному ході діяльності.

Інвестиційна нерухомість визнається як актив тоді і тільки тоді, коли:

(а) є ймовірність того, що Товариство отримає в майбутньому економічні вигоди у вигляді орендних платежів та/або збільшення власного капіталу, які пов'язані з цією інвестиційною нерухомістю,

(б) собівартість інвестиційної нерухомості можна достовірно оцінити.

Якщо будівлі включають одну частину, яка утримується з метою отримання орендної плати та іншу частину для використання у процесі діяльності Товариства або для адміністративних цілей, то для бухгалтерському обліку такі частини об'єкту нерухомості оцінюються та відображаються окремо, якщо вони можуть бути продані окремо. При відсутності можливості продажу частини об'єкту нерухомості віднесення нерухомості до інвестиційної здійснюється на підставі натурального критерія: якщо більша частина площі об'єкта використовується як інвестиційна нерухомість, об'єкт обліковується як інвестиційна нерухомість.

Товариство до складу інвестиційної нерухомості відносить будівлі (частини будівель), що використовуються для отримання доходу від операційної оренди, в тому випадку, якщо в оренду здано, або планується здати більш 50 відсотків корисної частини, яку не можна продати окремо.

3.5.2. Первісна та послідовна оцінка інвестиційної нерухомості

Первісна оцінка інвестиційної нерухомості здійснюється Товариством за собівартістю.

Витрати на операцію включаються до первісної вартості. Собівартість придбаної інвестиційної нерухомості включає ціну її придбання та будь-які витрати, які безпосередньо віднесені до придбання. Безпосередньо віднесені витрати охоплюють, наприклад, винагороди за надання професійних юридичних послуг, податки, пов'язані з передачею права власності, та інші витрати на операцію.

Якщо придбання інвестиційної нерухомості здійснюється на умовах відстрочки платежу, то первісною вартістю визнається ціна відповідно до договору. Винагорода постачальнику на суму різниці між договірною ціною та загальною сумою платежів на його користь визнається фінансовими витратами.

Первісна вартість інвестиційної нерухомості збільшується на суму витрат, пов'язаних з поліпшенням (модернізація, модифікація, добудова, дообладнання, реконструкція тощо), що призводить до збільшення майбутніх економічних вигод, первісно очікуваних від використання інвестиційної нерухомості.

Згідно з принципом визнання, Товариство не визнає в балансовій вартості інвестиційної нерухомості витрати на поточне обслуговування цієї нерухомості. Натомість ці витрати включаються до складу витрат звітного періоду. Витратами на поточне обслуговування є переважно витрати на оплату праці, на послуги з технічного обслуговування систем та механізмів, для підтримання функціонування об'єкту нерухомості та на витратні матеріали. Мета цих видатків часто визначається як витрати на підтримання інвестиційної нерухомості в робочому стані та одержання первісно визначеної суми економічних вигод від її використання.

Товариство визначає, що справедлива вартість інвестиційної нерухомості не піддається достовірній оцінці на постійній основі, тому для подальшого відображення в фінансовій звітності інвестиційної нерухомості Товариство використовує метод обліку за первісною вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації з урахуванням втрат від зменшення корисності та вигод від її відновлення, що визнаються відповідно до НП(С)БО 28.

Після початкового визнання, Товариство оцінює всю свою інвестиційну нерухомість відповідно до вимог НП(С)БО 32, визначених для даного методу, за винятком тієї нерухомості, яка відповідає критеріям для її класифікації як такої, що утримується для продажу (або включена до ліквідаційної групи, що класифікована як така, що утримується для продажу) відповідно до НП(С)БО 27 «Непоточні активи, утримувані для продажу і припинена діяльність».

Оцінку об'єктів інвестиційної нерухомості Підприємство здійснює за первісною вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації з урахуванням втрат від зменшення корисності та вигід від її відновлення. Ліквідаційна вартість інвестиційної нерухомості дорівнює нулю. Підприємство застосовує прямолінійний метод нарахування амортизації. Строк корисного використання інвестиційної нерухомості становить 20 років.

Незавершене будівництво

Об'єкти, які знаходяться в процесі незавершеного будівництва, капіталізуються в складі незавершеного будівництва. Знос на об'єкти незавершеного будівництва не нараховується до моменту завершення їх будівництва та готовності до експлуатації.

3.6. Необоротні активи, які утримуються для продажу

Товариство класифікує необоротні активи та групи вибуття як утримуваними для продажу у разі, якщо:

- економічні вигоди очікується отримати від їх продажу, а не від їх використання за призначенням;
- вони готові до продажу у їх теперішньому стані;
- їх продаж, як очікується, буде завершено протягом року з дати визнання їх такими, що утримуються для продажу;
- умови їх продажу відповідають звичайним умовам продажу для подібних активів;
- здійснення їх продажу має високу ймовірність, зокрема якщо керівництвом підприємства підготовлено відповідний план або укладено твердий контракт про продаж, здійснюється їх активна пропозиція на ринку за ціною, що відповідає справедливій вартості.

Необоротні активи і групи вибуття, класифіковані як утримувані для продажу оцінюються по найменшій вартості - або балансовій вартості, або справедливій вартості за вирахуванням витрат на продаж. Необоротні активи, які утримуються для продажу не підлягають амортизації.

3.7. Облікові політики щодо оренди

Товариство як орендодавець

Переданий в операційну оренду актив Підприємство продовжує обліковувати у складі відповідної групи необоротних активів.

Амортизацію переданих в оренду активів Підприємство нараховує за правилами, встановленими для таких активів. Нараховану амортизацію Підприємство включає до витрат у складі собівартості реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг).

Дохід від операційної оренди Підприємство визначає на прямолінійній основі протягом строку оренди з відображенням в складі доходу від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг).

На суму заохочення орендаря щодо продовження або укладання нового договору оренди Підприємство зменшує протягом строку оренди дохід від орендної плати.

Підприємство збільшує балансову вартість орендованого активу на суму понесених ним первісних прямих витрат, що безпосередньо пов'язані з укладенням договору про операційну оренду (витрати пов'язані з переговорами, юридичні послуги), та визнає їх витратами протягом строку оренди на такій самій основі, як і дохід від оренди.

Витрати Підприємства на утримання об'єкту оренди, як от: зарплата і нарахування на заробітну плату працівників, безпосередньо пов'язаних з наданням послуг оренди, вартість матеріалів, що використовується Підприємством для підтримки майна в належному робочому стані, послуги сторонніх організацій з обслуговування майна, інші витрати, пов'язані з отриманням доходу від надання майна в оренду, відображаються у складі собівартості реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг).

Товариство як орендар

Прийняті в операційну оренду необоротні активи Підприємство обліковує на позабалансово рахунку.

Нараховану орендну плату Підприємство визнає витратами на прямолінійній основі протягом строку оренди.

3.8. Облікові політики щодо запасів

Товариство включає до складу запасів товари та матеріали (запасні частини, паливо, інші), що були придбані та утримуються для використання в ході звичайної діяльності та можуть бути використані для перепродажу, якщо потреба у власному використанні перестала існувати. Одинице бухгалтерського обліку запасів вважається кожне найменування цінностей (у розрізі номенклатурних номерів). Первісна вартість запасів, придбаних за плату, визначається за собівартістю запасів, яка складається з понесених підприємством фактичних витрат.

Собівартість запасів при їх вибутті та оцінці кінцевих залишків Товариство визначає:

- за формулою «ідентифікованої собівартості» – для товарних запасів;
- за формулою «перше надходження – перший видаток» – для інших матеріальних запасів.

На дату фінансової звітності запаси оцінюють за найменшою з двох величин: собівартість та ціна реалізації.

Матеріальні активи, встановлений термін використання яких менше одного року, вважаються малоцінними і швидкозношуваними предметами. Балансова вартість таких предметів при передачі в складу в експлуатацію списується у розмірі 100 відсотків їх вартості на відповідні статті витрат.

Вартість МШП, що передані в експлуатацію, виключається зі складу активів (списується з балансу) подальшою організацією оперативного кількісного обліку таких предметів за місцями експлуатації відповідними особами протягом строку їх фактичного використання.

3.9. Облікові політики щодо податку на прибуток

Товариство є платником податку на прибуток на загальних підставах.

Витрати з податку на прибуток включають в себе податок на прибуток поточного періоду. Поточний податок відображається у складі прибутку або збитку за період, за винятком тієї її частини, що відноситься до операцій, визнаним безпосередньо у складі власного капіталу або в іншому сукупному прибутку. Поточний податок на прибуток являє собою суму податку, що підлягає сплаті або отриманню.

стосовно оподаткованого прибутку чи податкового збитку за рік, розрахованих на основі чинних, або в основному, введених в дію станом на звітну дату податкових ставок, а також всі коригування величини зобов'язання по сплаті податку на прибуток за минулі роки, який підлягає стягненню податковими органами або виплату їм.

3.10. Облікові політики щодо інших активів та зобов'язань

3.10.1. Забезпечення

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

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

3.10.2. Витрати на персонал та відповідні відрахування

Заробітна плата, єдиний соціальний внесок, щорічні відпускні виплати та виплати за лікарняними листками, преміальні і негрошові пільги нараховуються у тому періоді, в якому відповідні послуги надаються працівниками.

3.11. Інші застосовані облікові політики, що є доречними для розуміння фінансової звітності

3.11.1 Доходи та витрати

Доходи та витрати визнаються за методом нарахування.

Дохід – це збільшення економічних вигід протягом облікового періоду у вигляді надходження чи збільшення корисності активів або у вигляді зменшення зобов'язань, результатом чого є збільшення чистих активів, за винятком збільшення, пов'язаного з внесками учасників.

Дохід визнається у звіті про фінансові результати за умови відповідності визначенню та критеріям визнання. Визнання доходу відбувається одночасно з визнанням збільшення активів або зменшення зобов'язань.

Дохід від продажу фінансових інструментів, інвестиційної нерухомості або інших активів визнається у прибутку або збитку в разі задоволення всіх наведених далі умов:

- а) Товариство передає договірні права на одержання грошових потоків від такого фінансового активу;
- б) Товариство передало покупцеві ризики та переваги від володіння, пов'язані з фінансовим активом;

- в) за Товариством не залишається ані подальша участь управлінського персоналу у формі, яка зазвичай пов'язана з володінням, ані ефективний контроль за проданими фінансовими інструментами, інвестиційною нерухомістю або іншими активами;
- г) суму доходу можна достовірно оцінити;
- д) ймовірно, що до Товариства надійдуть економічні вигоди, пов'язані з операцією; та
- е) витрати, які були або будуть понесені у зв'язку з операцією, можна достовірно оцінити.

Визначений дохід від реалізації товарів (робіт, послуг) не коригується на величину пов'язаної з ним сумнівної та безнадійної дебіторської заборгованості. Сума такої заборгованості визнається витратами.

Дивіденди визнаються доходом, коли встановлено право на отримання коштів.

Витрати – це зменшення економічних вигід протягом облікового періоду у вигляді вибуття амортизації активів або у вигляді виникнення зобов'язань, результатом чого є зменшення чистих активів, за винятком зменшення, пов'язаного з виплатами учасникам.

Витрати визнаються у звіті про фінансові результати за умови відповідності визначенню одночасно з визнанням збільшення зобов'язань або зменшення активів.

Витрати негайно визнаються у звіті про фінансові результати, коли видатки не надають майбутніх економічних вигід або тоді та тією мірою, якою майбутні економічні вигоди не відповідають адекватно, переставляють відповідати визнанню як активу у звіті про фінансовий стан.

Витрати визнаються у звіті про фінансові результати також у тих випадках, коли виникають зобов'язання без визнання активу.

Витрати, понесені у зв'язку з отриманням доходу, визнаються у тому ж періоді, що й відповідний дохід.

3.11.2. Витрати за позиками

Витрати за позиками, які не є частиною фінансового інструменту та не капіталізуються як частини собівартості активів, визнаються як витрати періоду та нараховані проценти відображаються у складі фінансових витрат.

Товариство капіталізує витрати на позики, які безпосередньо відносяться до придбання будівництва або виробництва кваліфікованого активу, як частина собівартості цього активу.

3.11.3. Операції з іноземною валютою

Товариство при первісному визнанні перераховує операції в іноземній валюті у функціональну валюту (гривню) із застосуванням поточного обмінного курсу НБУ на дату операції.

Монетарні статті переоцінюються за поточним обмінним курсом НБУ на кожну дату їх повного або часткового погашення заборгованості.

Залишки монетарних активів та зобов'язань на кінець звітного періоду, виражені в іноземній валюті, перераховуються у функціональну валюту за курсом НБУ на звітну дату.

Залишки грошових коштів, заборгованість за отриманими та виданими кредитами, включаючи нараховані проценти, цінні папери, номіновані в іноземній валюті, переоцінюються Товариством на кожну дату здійснення операцій, а також на кінець кожного звітного періоду.

Залишки немонетарних статей, які оцінюються за історичною вартістю в іноземній валюті, перераховуються за обмінним курсом, що діяв на дати первісних операцій. Немонетарні статті, які обліковуються за справедливою вартістю, перераховуються за обмінним курсом, що діє на дату визначення справедливої вартості.

Курсові різниці, що виникли в результаті зміни валютних курсів за період після первісного визнання операції в обліку до закінчення звітного періоду, відображаються Товариством у звіті про прибутки та збитки як дохід або збиток від курсових різниць.

Витрати на проценти за кредитами у іноземній валюті визнаються Товариством за курсом на дату нарахування цих процентів.

Товариство використовувало обмінні курси на дату балансу:

	31.12.2024	31.12.2023
Гривня/100 доларів США	42,039000	37,982400

3.11.4. Умовні зобов'язання та активи.

Товариство звичайно не визнає умовне зобов'язання.

Товариство розкриває інформацію про умовне зобов'язання, якщо можливість вибуття ресурсів, які втілюють у собі економічні вигоди, не є віддаленою.

Товариство не визнає умовні активи. Умовні активи не визнаються у фінансовій звітності, оскільки це може спричинити визнання доходу, який може бути ніколи не отриманим. Проте, коли з'являється цілковита впевненість у отриманні доходу, тоді пов'язаний з ним актив не є умовним активом і його визнання є належним.

Товариство розкриває інформацію про умовний актив, коли надходження економічних вигід є ймовірним.

4. Істотні облікові судження, оцінні значення і допущення

Істотні облікові судження та інші основні джерела невизначеності в оцінках на звітну дату

Під час застосування облікової політики Товариства від керівництва вимагається робити професійні судження, оцінки та припущення щодо балансової вартості активів та зобов'язань, які неможливо отримати з інших джерел. Ці оцінки та пов'язані з ними припущення базуються на історичному досвіді та інших факторах, які вважаються важливими. Фактичні результати можуть відрізнятися від таких оцінок. Такі оцінки та пов'язані з ними припущення переглядаються на постійній основі. За результатами переглядів облікові оцінки визнаються в тому періоді, в якому здійснюється перегляд оцінки, якщо переглянута оцінка виникає лише на цей період, або у періоді перегляду та майбутніх періодах, якщо переглянута оцінка впливає як на поточний, так і на майбутній періоди.

Істотні судження у процесі застосування облікової політики

У процесі застосування облікової політики Товариства керівництво прийняло певні судження, окрім тих, які вимагають використання оцінок, які мають найістотніший вплив на суми, визнані у фінансовій звітності.

Основні джерела невизначеності оцінок

Нижче наведені основні припущення стосовно майбутнього та інші основні джерела невизначеності оцінок на кінець звітного періоду, щодо яких існує значний ризик, що вони стануть причиною суттєвих корегувань балансової вартості активів та зобов'язань протягом наступного фінансового року:

Безперервність діяльності

Керівництво Товариства здійснило оцінку щодо його можливості подальшої безперервної діяльності та впевнилось, що Товариство має ресурси для продовження діяльності у осяжному майбутньому. До того ж, керівництву не відомо про будь-які значні невизначеності, що можуть викликати значну невпевненість у можливості Товариства здійснювати безперервну діяльність, окрім можливого впливу невизначеності, пов'язаної із військовими діями, зазначеної в п.2.4 цих приміток. Таким чином, складання фінансової звітності було продовжено виходячи з принципу безперервності діяльності.

Судження щодо змін справедливої вартості фінансових активів

Керівництво Товариства вважає, що облікові оцінки та припущення, які мають стосунок до оцінки фінансових інструментів, де ринкові котирування недоступні, є ключовим джерелом невизначеності оцінок, тому що:

- а) вони з високим ступенем ймовірності зазнають змін з плином часу, оскільки оцінки базуються на припущеннях керівництва щодо відсоткових ставок, волатильності, змін валютних курсів, показників кредитоспроможності контрагентів, коригувань під час оцінки інструментів, а також специфічних особливостей операцій; та
- б) вплив зміни в оцінках на активи, відображені в звіті про фінансовий стан, а також на доходи (витрати) може бути значним.

Якби керівництво Товариства використовувало інші припущення щодо відсоткових ставок, волатильності, курсів обміну валют, кредитного рейтингу контрагента, дати офери і коригувань під час оцінки інструментів, більша або менша зміна в оцінці вартості фінансових інструментів у разі відсутності ринкових котирувань мала б істотний вплив на відображений у фінансовій звітності чистий прибуток та збиток.

Використання різних маркетингових припущень та/або методів оцінки також може мати значний вплив на передбачувану справедливу вартість.

Судження щодо очікуваних термінів утримання фінансових інструментів

Керівництво Товариства застосовує професійне судження щодо термінів утримання фінансових інструментів, що входять до складу фінансових активів. Професійне судження за цим питанням ґрунтується на оцінці ризиків фінансового інструменту, його прибутковості й динаміці та інших факторах. Проте існують невизначеності, які можуть бути пов'язані з призупиненням обігу цінних паперів, що не є підконтрольним керівництву Товариства фактором і може суттєво вплинути на оцінку фінансових інструментів.

Використання ставок дисконтування

Ставка дисконту - це процентна ставка, яка використовується для перерахунку майбутніх потоків доходів в єдине значення теперішньої (поточної) вартості, яка є базою для визначення ринкової вартості бізнесу. З економічної точки зору, в ролі ставки дисконту є бажана інвестору ставка доходу на вкладений капітал у відповідні з рівнем ризику подібні об'єкти інвестування, або - ставка доходу за альтернативними варіантами інвестицій із зіставлення рівня ризику на дату оцінки. Ставка дисконту має визначатися з урахуванням трьох факторів:

- а) вартості грошей у часі;
- б) вартості джерел, які залучаються для фінансування інвестиційного проекту, які вимагають певних рівнів компенсації;
- в) фактору ризику або міри ймовірності отримання очікуваних у майбутньому доходів.

Інформація, що використана для визначення ставки дисконту одержана з офіційного сайту НБУ за посиланням <https://bank.gov.ua/ua/statistic/sector-financial/data-sector-financial> розділ “Вартість кредитів за даними статистичної звітності банків України (без урахування овердрафту)”. Для дисконтування гарантійних платежів, отриманих за договорами оренди, та які мають бути повернені по закінченні терміну дії договору, використана ставка 13,9%, що відповідає вартості кредитів за даними статистичної звітності банків України (середньозважена за день вартість в процентах річних, %) станом на 23.02.2022

Строки корисної служби основних засобів, інвестиційної нерухомості та нематеріальних активів

Товариство оцінює залишкові строки корисної служби об'єктів основних засобів, інвестиційної нерухомості та нематеріальних активів принаймні на кінець кожного фінансового року. Якщо очікування відрізняються від попередніх оцінок, зміни обліковуються як зміни в облікових оцінках відповідно до НП(С)БО 6 «Виправлення помилок і зміни у фінансових звітах». Такі оцінки можуть мати суттєвий вплив на балансову вартість основних засобів та нематеріальних активів, а також на суму амортизації, визнану у Звіті про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід).

5. Розкриття інформації щодо використання справедливої вартості

Керівництво Товариства здійснює виключно безперервні оцінки справедливої вартості активів та зобов'язань Товариства, тобто такі оцінки, які вимагаються НП(С)БО 9, НП(С)БО 10, НП(С)БО 12, НП(С)БО 27, НП(С)БО 28 у Звіті про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) на кінець кожного звітного періоду.

Справедлива вартість фінансових інструментів, що оцінюються за їх справедливою вартістю, а саме інвестиційних сертифікатів, визначена на рівні їх собівартості внаслідок відсутності їх котирування. Фінансові активи і зобов'язання, що не оцінюються за їх справедливою вартістю, відображені в фінансовій звітності Товариства за вартістю, що істотно не відрізняється від їх справедливої вартості. Справедлива вартість фінансових інвестицій в ОВДП приблизно дорівнює їх амортизованій вартості. Справедливу вартість дебіторської та кредиторської заборгованості неможливо визначити достовірно, оскільки немає ринкового котирування цих інструментів. Керівництво Товариства вважає, що справедлива вартість цих фінансових інструментів приблизно дорівнює їх балансовій вартості.

5.5. Коригування, що здійснені при підготовці фінансової звітності за НП(С)БО у зв'язку із зміною концептуальною основи на 01.01.2024р.

№	Рахунок обліку		Сума, тис.грн.	Примітки
	Д-т	К-т		
1	135	100	80	Базовий актив, що здається в оренду (бл. Е І-28, оф.708 У-45)
2	131	101	11 200	Договір оренди: Земельна ділянка І-28 площею - 5939 кв.м.
3	532	101	37 602	Договір оренди: Земельна ділянка І-28 площею - 5939 кв.м.

ПрАТ «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ»
 Примітки до фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2024
 року
 (у тисячах українських гривень)

4	611	532	2 844	Договір оренди: Земельна ділянка I-28 площею - 5939 кв.м.
5	532	441	3 811	Договір оренди: Земельна ділянка I-28 площею - 5939 кв.м.
6	154	441	1 566	Модуль управління будівельними процесами, Прогр. продукція BAS:Комплексне управління підприємством та документообіг
7	44	61	11	Облік гарантійних платежів (дисконтування)
8	44	68	2	Облік гарантійних платежів (дисконтування)

Зміни у вступних залишках в Балансі у зв'язку із зміною концептуальною основи на 01.01.2024

Стаття Балансу	01.01.2024 НП(С)БО	31.12.2023 МСФЗ	Зміни	Коригування (відмінності в обліку)
Ряд.1000 Нематеріальні активи	146	256	-110	Перекласифікація
Ряд.1005 Незавершені капітальні інвестиції	6 385	4 905	+1 480	Аванси постачальникам за необоротні активи
Ряд.1010 Основні засоби	1 835	39 456	-37 621	Орендні активи
Ряд.1015 Інвестиційна	35 989	36 875	-886	Перекласифікація
Ряд.1130 Дебіторська заборгованість за розрахунками за виданими авансами	3 977	1 963	+2 014	Аванси постачальникам за необоротні активи, Визнання розрахунків щодо ПДВ з авансів
Ряд.1155 Інша поточна дебіторська заборгованість	77 614	7 885	-1 271	Перекласифікація
Ряд.1170 Витрати майбутніх періодів	851	0	+851	Перекласифікація
Ряд.1190 Інші оборотні активи	168	0	+168	Визнання розрахунків щодо ПДВ з авансів
ВСЬОГО АКТИВ	175 965	211 340	-35 375	
Ряд.1420 Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(397 479)	(402 843)	+5 364	Облік оренди, гарантійних платежів
Ряд.1515 Інші довгострокові зобов'язання	193	38 762	-38 569	Орендні зобов'язання
Ряд.1610 Поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	322	3 155	-2 833	Орендні зобов'язання
Ряд.1635 Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	428	260	+168	Визнання розрахунків щодо ПДВ з авансів

Ряд.1690 Інші поточні зобов'язання	536 357	535 862	+495	Визнання розрахунків щодо ПДВ з авансів
ВСЬОГО ПАСИВ	175 965	211 340	-35 375	

6. Розкриття інформації, що підтверджує статті подані у фінансових звітах

6.1. Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)

	2024	2023
Дохід від надання в оренду нерухомого майна	39 197	36 575
Дохід від послуг з управління і утримання інвестиційної нерухомості	3 758	3 319
Дохід від компенсації комунальних послуг орендарями	13 021	10 292
Дохід від реалізації об'єктів нерухомого майна	2 711	-
Інший дохід від реалізації	83	3 593
Всього доходи від реалізації	58 770	53 779

6.2. Собівартість реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)

	2024	2023
Витрати на утримання об'єктів оренди в т. ч.	21 197	16 608
- комунальні витрати	11 433	8 205
- обслуговування машин та механізмів	484	598
- прибирання місць загального користування та прибудинкової території	1 542	1 406
Послуги з охорони об'єктів оренди	3 253	3 881
Амортизація	2 576	1 603
Собівартість реалізованих об'єктів нерухомого майна	1 697	-
Собівартість реалізації інших активів	-	3 493
Всього собівартість реалізації	28 723	25 585

6.3. Адміністративні витрати

	2024	2023
Витрати на персонал	25 805	34 351
Амортизація основних засобів і нематеріальних активів	492	608
Утримання, обслуговування та ремонт основних засобів	133	826
Послуги зв'язку, інтернету	288	280

ПрАТ «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ»
Примітки до фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2024 року
(у тисячах українських гривень)

Інформаційно-консультаційні, аудиторські, нотаріальні, страхові, банківські та інші послуги	4 877	6 947
Всього адміністративних витрат	31 595	43 012

6.4. Витрати на збут

	2024	2023
Витрати на персонал	1 962	2 212
Маркетинг та реклама	1 147	613
Нотаріальні послуги, комісійна винагорода (продаж нерухомого майна)	125	51
Інші витрати на збут		
Всього витрат на збут	3 234	2 876

6.5. Інші доходи та витрати

Інші операційні доходи

	2024	2023
Дохід від реалізації необоротних активів	17	32
Курсові різниці	3 827	2 928
Доходи від купівлі/продажу валюти	-	608
Компенсація орендарем витрат на поточний ремонт орендованих приміщень	1 241	-
Дохід у випадку зміни суми компенсації (перерахунок суми плати за землю та податку на нерухоме майно у зв'язку із веденням військових дій)	-	8 288
Дохід від відсотків за депозитом	284	-
Інші операційні доходи	-	1
Всього інші операційні доходи	5 369	11 857

Інші операційні витрати

	2024	2023
Податки на землю та нерухоме майно	2 506	2 960
Курсові різниці / Витрати на купівлю/продаж валюти	507	3 005
Собівартість реалізованих необоротних активів	1	11
Благодійна допомога	785	1 611
Орендна плата за землю (Договір оренди землі Інститутська, 28 від 24.06.2021р)	9 051	8 913
Формування резерву під знецінення/списання безнадійної дебіторської заборгованості	1 974	586

Витрати на поточний ремонт орендованих приміщень, що відшкодовуються орендарями	1 241	-
Інші операційні витрати (страхування, утримання офісу та паркінгу, послуги сторонніх організацій)	579	1 460
Всього інші операційні витрати	16 644	18 546

6.6. Інші доходи та витрати**Інші доходи**

	2024	2023
Дохід від курсової різниці за ОВДП	367	284
Дохід від відновлення дебіторської заборгованості у зв'язку з погашенням дебітором заборгованості	-	203
Інші доходи	-	3
Всього інші доходи	367	490

Інші витрати

	2024	2023
Збитки від операцій з ОВДП	3	16
Інші витрати	1	-
Всього інші витрати	4	16

Інші фінансові доходи

	2024	2023
Відсотки по залишкам грошових коштів на поточних рахунках в банку	178	648
Доход від дисконтування отриманих гарантійних платежів за договорами оренди	67	38
Всього інші фінансові доходи	245	686

Інші фінансові витрати

	2024	2023
Процентні витрати по позикам	87	64 901
<i>В т.ч. пов'язаних сторін</i>	87	64 901
Фінансові витрати по дисконтуванню зобов'язання з гарантійних платежів	51	58
Фінансові витрати по операціям з ОВДП	20	854
Всього фінансові витрати	158	65 813

6.7. Нематеріальні активи

За історичною вартістю	Програмне забезпечення	Торговельні марки та знаки	Всього
Первісна вартість на 01.01.2024 р.	267	140	407
Надходження	1236	-	1236
Вибуття	151	-	151
Інші зміни	100	-	100
Первісна вартість на 31.12.2024р.	1 252	140	1 392
Накопичена амортизація на 01.01.2024р.	158	103	261
Нарахована амортизація	24	9	33
Списано амортизації при вибутті	151		151
Інші зміни			
Накопичена амортизація на 31.12.2024р.	31	112	143
Залишкова вартість на 01.01.2024р.	109	37	146
Залишкова вартість на 31.12.2024р.	1 221	28	1 249
За історичною вартістю	Програмне забезпечення	Торговельні марки та знаки	Всього
Первісна вартість на 01.01.2023 р.	267	147	414
Надходження	-	-	
Вибуття	-	7	
Інші зміни		-	
Первісна вартість на 31.12.2023р.	267	140	407
Накопичена амортизація на 01.01.2023р.	155	101	256
Нарахована амортизація	3	9	12
Списано амортизації при вибутті		7	
Накопичена амортизація на 31.12.2023р.	158	103	261
Залишкова вартість на 01.01.2023р.	112	46	158
Залишкова вартість на 31.12.2023р.	109	37	146

Станом на 31 грудня 2024 року нематеріальні активи, щодо яких існує обмеження при користуванні відсутні. Нематеріальні активи, передані в заставу, відсутні.

Станом на 31 грудня 2024 та 2023 років у складі нематеріальних активів вартість повністю амортизованих об'єктів становить 54 тис. грн. та 182 тис. грн. відповідно.

6.8. Основні засоби

За історичною вартістю	Земля *	Будівлі	Комп'ютери та	Транспортні	Меблі, інвентар	МНМА *	Всього
------------------------	---------	---------	---------------	-------------	-----------------	--------	--------

ПрАТ «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ»

Примітки до фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2024

року

(у тисячах українських гривень)

			обладнання	засоби*	та інші активи		
Первісна вартість на 01.01.2024 р.		1483	4015	109	2001	1466	9074
Надходження		-	225	--	46	373	644
Вибуття		21	80	109	423	113	746
Переміщення (коригування первісної вартості)							
Інші зміни		243	-	-	-243	-	-
Первісна вартість на 31.12.2024 р.		1705	4160	-	1381	1726	8972
Накопичена амортизація на 01.01.2024 р.		854	3530	104	1285	1466	7239
Інші зміни (Корегування амортизації землі, орендованого автомобіля)		1	1	5	1	-	8
Нарахована амортизація		89	251	-	169	373	882
Списано амортизації при вибутті	-	21	80	109	422	113	745
Накопичена амортизація на 31.12.2024 р.		923	3702	-	1033	1726	7384
Залишкова вартість на 01.01.2024 р.		629	485	5	716	-	1835
Залишкова вартість на 31.12.2024 р.		782	458	-	348	-	1588
За історичною вартістю	Земля *	Будівлі	Комп'ютери та обладнання	Транспортні засоби*	Меблі, інвентар та інші активи	МНМА *	Всього

ПрАТ «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ»
Примітки до фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2024 року
(у тисячах українських гривень)

Первісна вартість на 01.01.2023 р.		1483	3989	211	2088	1380	9151
Надходження		-	145	-	80	170	395
Вибуття		-	119	102	167	84	472
Переміщення (коригування первісної вартості)							
Інші зміни							
Первісна вартість на 31.12.2023 р.		1483	4015	109	2001	1466	9074
Накопичена амортизація на 01.01.2023 р.		768	3377	206	1242	1380	6973
Інші зміни (Корегування амортизації землі, орендованого автомобіля)		-	2	-	-	-	-
Нарахована амортизація		86	270	-	210	170	736
Списано амортизації при вибутті	-	-	119	102	167	84	472
Накопичена амортизація на 31.12.2023 р.		854	3530	104	1285	1466	7239
Залишкова вартість на 01.01.2023 р.		715	612	5	846	-	2178
Залишкова вартість на 31.12.2023 р.		629	485	5	716	-	1835

*Залишки за стовпцями «Земля», «Транспортні засоби» та «МНМА» (малоцінні необоротні матеріальні активи) за порівняльний період 2023 року відкориговані у зв'язку із переходом на НП(С)БО.

Станом на 31 грудня 2024 та 2023 років у складі основних засобів вартість повністю амортизованих об'єктів становить 5 789 тис. грн. та 5 670 тис. грн. відповідно.

6.9. Незавершені капітальні інвестиції

Станом на 31.12.2024 року незавершені капітальні інвестиції Товариства становлять 7 840 тис. грн. та включають в себе витрати на підготовку проектної документації для реконструкції нежитлового будинку (літера А) під багатоповерховий житлово-громадський комплекс з підземним паркінгом за адресою: вулиця Інститутська, 28 в Печерському районі м. Києва – 5 564 тис. грн. та витрати на створення (модернізацію) програмного продукту (Модуль управління будівельними процесами) – 2 276 тис. грн.

6.10. Інвестиційна нерухомість

З метою надання в оренду й експлуатацію власного нерухомого майна (оренда офісів, машиномісць), у власності Товариства знаходиться 16 923,1 кв. м. офісних площ в м. Києві.

Інвестиційна нерухомість	2024	2024	2023	2023
	Загальна площа кв. м.	% площ, переданих в оренду	Загальна площа кв. м.	% площ, переданих в оренду
Нежилі приміщення під розміщення адміністративно-офісного центру (в літ. А) за адресою: м.Київ, вул. Митрополита Василя Липківського, буд.45	13 987,0	76,5	13 987,0	75,7
Нежитловий будинок за адресою: м.Київ, вул. Інститутська 28	2 772,9	92,9	2 772,9	96,8
Нежилі приміщення за адресою: м. Київ, вул. Кудряшова, 16	163,2	100	163,2	100
Всього площ	16 923,1		16 923,1	

Крім того Товариство володіє гаражними боксами та машиномісцями загальною площею 373,0 кв.м., що розташовані в підземному паркінгу житлового комплексу «Покровський посад», вул. Глибочицька, 32А

Машиномісця та гаражні бокси загальною площею 373,0 кв.м., за рішенням керівництва Товариства щодо їх подальшого продажу, обліковуються у складі товарних запасів.

Інвестиційна нерухомість	2024	2023
--------------------------	------	------

Первісна вартість на початок періоду	58 192	52 286
Накопичена амортизація на початок періоду	22 203	20 749
Балансова вартість на початок періоду	35 989	32 915
<i>В т.ч.</i>		
- незавершені капітальні інвестиції (незавершене будівництво інвестиційної нерухомості)	-	-
- в заставі		16 268
Придбання	-	-
Збільшення в результаті капіталізації (капітальний ремонт інвестиційної нерухомості)	6 850	5 906
Переміщення до запасів	-	-
Вибуття (продаж)	-	-
Нарахована амортизація за період	2 152	1 454
Списано амортизації при вибутті	-	-
Списано амортизації при переміщенні	-	-
Первісна вартість на кінець періоду	65 042	58 192
Накопичена амортизація на кінець періоду	24 355	22 203
Балансова вартість на кінець періоду	40 687	35 989

Станом на 31 грудня 2024 року два об'єкти інвестиційної нерухомості (балансова вартість 39 833 тис. грн., первісна вартість 63 084 тис. грн.) знаходяться в заставі ПАТ АБ «ПІВДЕННИЙ» за договором іпотеки третьої сторони.

Справедлива вартість об'єктів інвестиційної нерухомості, що визначена оцінювачем при внесенні об'єктів нерухомості в заставу, станом на 09 грудня 2024 року становить: - Нежитловий будинок за адресою: м.Київ, вул. Інститутська 28 – 186 450 тис.грн.; - Нежилі приміщення під розміщення адміністративно-офісного центру (в літ. А) за адресою: м.Київ, вул. Митрополита Василя Липківського буд.45 – 267 936 тис.грн. Справедлива вартість об'єкту інвестиційної нерухомості -Нежилі приміщення за адресою: м. Київ, вул. Кудряшова, 16, на думку Товариства, відповідає балансовій вартості, становить на 31 грудня 2024 року - 848 тис. грн.

6.11. Фінансові інвестиції.

Поточні фінансові інвестиції призначені для продажу, що оцінюються за справедливою вартістю

	31 грудня 2024	31 грудня 2023
Інвестиційні сертифікати пайових венчурних інвестиційних фондів	1530	1530

Всього фінансових активів доступних для продажу	1530	1530
---	------	------

Поточні фінансові інвестиції утримувані до погашення, що оцінюються за амортизованою вартістю

	31 грудня 2024	31 грудня 2023
Облігації внутрішніх державних позик	-	9 496
Всього фінансових активів утримуваних до погашення	-	9 496

6.12. Запаси

	31 грудня 2024	31 грудня 2023
Виробничі запаси (за історичною собівартістю)	87	452
Товари (за історичною собівартістю), в т.ч. в заставі	8 277 -	9 974 8 250
Незавершене виробництво	-	-
Всього запаси	8 364	10 426

Листом від 14 грудня 2023 року АТ «ПЕРШИЙ УКРАЇНСЬКИЙ МІЖНАРОДНИЙ БАНК» звернувся до нотаріуса з проханням про зняття заборони відчуження нерухомого майна, яке обліковується Товариством як товари. Заборона була знята в січні 2024 року. Станом на 31 січня 2024 року всі товари виведені із застави.

Станом на 31 грудня 2024 та 2023 років ознак знецінення запасів Товариством не виявлено.

6.13. Торговельна та інша дебіторська заборгованість

	31 грудня 2024	31 грудня 2023
Дебіторська заборгованість	6 853	82 280
Торговельна дебіторська заборгованість (послуги оренди, відшкодування комунальних витрат, експлуатаційні витрати) В т.ч. пов'язаних осіб	10 409	8 758
Резерв сумнівних боргів В т.ч. пов'язаних осіб	(5 951)	(4 092)
Чиста вартість торговельної дебіторської заборгованості В т.ч. пов'язаних осіб	4 458 -	4 666 -

ПрАТ «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ»

Примітки до фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2024

року

(у тисячах українських гривень)

Інша дебіторська заборгованість: <i>В т.ч. пов'язаних осіб</i>	2 395	77 614
	-	-
Відступлення права вимоги	-	67 479
Поворотна фінансова допомога надана	264	7 903
Авансовий платіж за землю Михайлівська, 12	2 060	2 060
Розрахунки із заробітної плати	49	134
Розрахунки з обов'язкового соціального страхування	17	34
Інша заборгованість з постачальниками	5	4
Резерв сумнівних боргів <i>В т.ч. пов'язаних осіб</i>	-	-
Чиста вартість іншої дебіторської заборгованості <i>В т.ч. пов'язаних осіб</i>	2 395	77 614
Дебіторська заборгованість, яка не є фінансовим активом:	3 443	4 914
Аванси видані <i>В т.ч. пов'язаних осіб</i>	2 721	3 977
Розрахунки з бюджетом	722	937
<i>В т.ч. з податку на прибуток</i>	701	701
Разом поточна дебіторська заборгованість <i>В т.ч. пов'язаних осіб</i>	10 293	87 194

Дебіторська заборгованість Товариства не має забезпечення.

Зміни у резервах сумнівних боргів за торговельною та іншою дебіторською заборгованістю:

	2024	2023
Резерв на початок періоду	4 092	3 746
Збільшення	1 863	548
Списання активів за рахунок резерву	4	-
Сторно не використаний резерв (погашення заборгованості боржником)	-	202
Резерв на кінець періоду	5 951	4 092

6.14. Грошові кошти

	31 грудня 2024	31 грудня 2023
Готівкові кошти в касі, в грн.	0	-
Поточні рахунки у банках, в грн.	4 659,1	5 585,1

77 614	Рахунки в банках, в долл. США /грн.	1 084,8 тис.дол. США / 45 602,4 тис.грн.	430,5 тис.дол. США / 16 350,3 тис.грн.
	Інші рахунки в банках, в грн.	0	9,1
	Казначейство України (елект. адмін.подат ПДВ.)	0	0
	Всього	50 262	21 945

В 2024 та 2023 роках на залишки коштів на поточних рахунках в банках нараховувались процентні доходи за фіксованою ставкою від 0% до 9,0 % річних, в залежності від суми залишку.

6.15. Статутний капітал

Зареєстрований (пайовий) капітал Товариства складає 25 759 275,00 грн. (двадцять п'ять мільйонів сімсот п'ятдесят дев'ять тисяч двісті сімдесят п'ять гривень 00 копійок), який розподілений на 103 037 100 простих іменних акцій, номінальною вартістю 0,25 грн. кожна акція.

Станом на 31.12.2024 р. акціонерами Товариства є 3 особи, з них: 1 акціонер - фізична особа, що в сукупності володіють 82 223 500 простими іменними акціями, що становить 79,799897 % статутного капіталу Товариства; та 2 акціонери - юридичні особи, що в сукупності володіють 20 813 600 простими іменними акціями, що становить 20,200102 % статутного капіталу Товариства (примітка 1).

6.16. Інші елементи власного капіталу капіталу

За рахунок прибутку, сформованого відповідно до чинного законодавства України та отриманого Товариством за фінансовий рік, після сплати податків, згідно зі статуту Товариства формується резервний фонд (капітал) у розмірі 5% від чистого прибутку до досягнення розміру 15% статутного капіталу. Резервний фонд також може формуватися за рахунок нерозподіленого прибутку минулих років. У 2024 та 2023 роках відрахувань до резервного фонду Товариства не було.

6.17. Довгострокові зобов'язання

		31 грудня 2024	31 грудня 2023
2023	Гарантійні платежі за договорами оренди нерухомого майна, що підлягають поверненню в кінці терміну оренди (за амортизованою вартістю)	215	193
3 746	Всього	215	193

6.18. Короткострокові забезпечення

		31 грудня 2024	31 грудня 2023
я 2023	Забезпечення майбутніх витрат на відпустки	989	1 237

6.19. Торговельна та інша кредиторська заборгованість

		31 грудня 2024	31 грудня 2023
--	--	-----------------------	-----------------------

ПрАТ «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ»
Примітки до фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2024 року
(у тисячах українських гривень)

Поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями за забезпечувальними платежами за орендою	119	322
Торговельна кредиторська заборгованість (послуги по утриманню та ремонту інвестиційної нерухомості, послуги охорони, послуги з автоматизації процесів) <i>В т.ч. пов'язаних осіб</i>	8 580 -	6 947 -
Розрахунки з бюджетом (податок та орендна плата за землею, податок на нерухоме майно відмінне від земельної ділянки, ПДВ)	1 217	779
В т.ч. з податку на прибуток	-	-
Одержані аванси (послуги оренди, відшкодування комунальних витрат, експлуатаційні витрати, по попереднім договорам продажу квартир) <i>В т.ч. пов'язаних осіб</i>	507 -	428 -
Поточні забезпечення (резерв відпусток)	989	1 238
Інші поточні зобов'язання, <i>В т.ч.</i>	497 382	536 357
Заробітна плата та соціальні внески	-	-
Гарантійний платіж, поточні забезпечувальні платежі <i>В т.ч. пов'язаних осіб</i>	386 -	612 -
Заборгованість за договорами поворотної фінансової допомоги <i>В т.ч. пов'язаних осіб</i>	86 940 40 640	
Заборгованість за договорами про відступлення права вимоги <i>В т.ч. пов'язаних осіб</i>	396 663	535 250
Заборгованість за короткостроковими позиками <i>В т.ч. пов'язаних осіб</i>	13 125 13 125	-
Нараховані відсотки за короткостроковими позиками (14 % річних) <i>В т.ч. пов'язаних осіб</i>	87 87	-
Інше (податковий кредит)	181	495
Всього поточна кредиторська заборгованість	508 794	546 070

6.20. Оренда земельної ділянки

Товариством укладено договір оренди земельної ділянки місце розташування якої:

- вул. Інститутська, 28 у Печерському районі м. Києва, розмір 0,5939 га, для експлуатації та обслуговування існуючої адміністративної будівлі, зі строком оренди до 24.06.2031 р. Річна орендна плата за земельну ділянку встановлена в розмірі 5 відсотків від її нормативної грошової оцінки (у випадку, коли розташовані на земельній ділянці будівлі, споруди або їх частини здаються в оренду іншим суб'єктам, річна орендна плата встановлюється у розмірі 6 відсотків від її нормативної грошової оцінки пропорційно орендованій площі будівель, споруд або їх частин. Орендна плата сплачується рівними частинами за податковий період, який дорівнює календарному місяцю. Загальна сума майбутніх мінімальних орендних платежів за невідомною орендою на дату балансу складає 73 340 тис.грн.

6.21. Оренда приміщень

Основний напрямок діяльності Товариства – надання в оренду й експлуатацію власного нерухомого майна (оренда офісів/приміщень). Для надання в оренду й експлуатацію власного нерухомого майна (оренда офісів/приміщень), у власності Товариства знаходиться 16 923,1 кв. м. офісних площ в м. Києві.

Нерухоме майно, що надається в оренду, обліковується Товариством в складі інвестиційної нерухомості.

Первісна (переоцінена) вартість об'єктів оренди на 31 грудня 2024 року становить 65 042 тис.грн., в тому числі: - Нежилі приміщення під розміщення адміністративно-офісного центру (в літ. А) за адресою: м.Київ, вул. Митрополита Василя Липківського, буд.45 - 34 021 тис. грн.; - Нежитловий будинок за адресою: м.Київ, вул. Інститутська 28 - 29 063 тис.грн.; - Нежилі приміщення за адресою: м. Київ, вул. Кудряшова, 16 - 1 957 тис. грн.

Знос об'єктів оренди на 31 грудня 2024 року становить 24 355 тис. грн., в тому числі: - Нежилі приміщення під розміщення адміністративно-офісного центру (в літ. А) за адресою: м.Київ, вул. Митрополита Василя Липківського, буд.45 - 14 104 тис.грн.; - Нежитловий будинок за адресою: м.Київ, вул. Інститутська 28 - 9 142 тис грн.; - Нежилі приміщення за адресою: м. Київ, вул. Кудряшова, 16 - 1 109 тис.грн.

Станом на 31 грудня 2024 року Товариством укладено 153 договори операційної оренди. Укладених угод невідомої операційної оренди не має. Договори оренди передбачають отримання орендних платежів у вигляді орендної плати, плати за управління приміщеннями та відшкодування комунальних витрат. Деякі договори передбачають наявність отримання непередбачених орендних платежів. Зокрема для розрахунку величини орендної плати застосовується показник, що розраховується у відсотках від чистого обороту Орендаря в орендованому приміщенні за звітний місяць строку оренди. За 2024 рік величина непередбачених орендних платежів склала 3 210 тис. грн., а за 2023 рік – 2 584 тис. грн.

6.22. Склад статей інших надходжень та витрачань звіту про рух грошових коштів

	2024	2023
Операційна діяльність		
Інші надходження (р.3095)		
Надходження гарантійних платежів від орендарів	263	193

ПрАТ «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ»
Примітки до фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2024
року
(у тисячах українських гривень)

Надходження від операцій купівлі/продажу валюти	-	609
Марки поштові	-	9
Інші надходження	-	4
Разом	263	815
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів (р.3118)		
Податок з доходів фізичних осіб	4 256	5 778
Військовий збір	432	486
Податок на нерухомість	401	577
Податок на землю	10 841	6 076
Збір за радіочастоти	1	1
Разом	15 931	12 918
Інвестиційна діяльність		
Інші витрачання (р.3190)		
Членські внески	960	1 235
Банківські комісії	78	2 986
Відсотки за позики	-	10 708
Гарантійні внески	-	263
Інші витрачання	96	435
Разом	1 134	15 627
Інші надходження (р.3250)		
Погашення ОВДП	25 687	15 570
Повернення авансу у зв'язку із заміною сторони договору	-	15 830
Разом	25 687	31 400
Фінансова діяльність		
Інші надходження (р.3340)		
Відступлення права вимоги	73 079	126 976
Разом	73 079	126 976
Інші платежі (р.3390)		
Відступлення права вимоги	138 587	-

Разом	138 587	-
-------	---------	---

7. Розкриття іншої інформації

7.1. Умовні зобов'язання та умовні активи

У системі НП(С)БО головним документом, який регулює облік забезпечень, є НП(С)БО 11 «Зобов'язання». Події, що потребують коригування активів та зобов'язань Товариства внаслідок виникнення умовних зобов'язань та умовних активів, відсутні.

7.1.1. Судові позови

1. Ухвалою Господарського суду м. Києва від 25.10.2022 року відкрито провадження у справі №910/10888/22 за позовом Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Тверський тупик 7Б» до Приватного акціонерного товариства «Нерухомість столиці» про стягнення 161 258,49, 00 грн.

Рішенням Господарського суду м. Києва від 25.02.2025 року у справі №910/10888/22 позов задоволено частково, стягнуто з ПрАТ «Нерухомість Столиці» на користь Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Тверський тупик 7Б» 113 760 (сто тринадцять тисяч сімсот шістдесят) грн 00 коп. основного боргу, 9 745 (дев'ять тисяч сімсот сорок п'ять) грн 96 коп. пені, 24 631 (двадцять чотири тисячі шістсот тридцять одну) грн 17 коп. інфляційних втрат, 3 375 (три тисячі триста сімдесят п'ять) грн 40 коп. 3% річних та 2 272 (два тисячі двісті сімдесят дві) грн 69 коп. судового збору.

2. Ухвалою Господарського суду м. Києва від 11.05.2021 року відкрито провадження у справі №910/5815/21 за позовом ГУГЛ ЛЛСі до Приватного акціонерного товариства «Нерухомість столиці» та Державного підприємства «Український інститут інтелектуальної власності» про дострокове часткове припинення свідоцтв України.

Рішенням Господарського суду м. Києва від 01.02.2022 року в задоволенні позову відмовлено. Постановою Північного апеляційного господарського суду від 08.11.2022 року Рішення Господарського суду м. Києва від 01.02.2022 року скасовано та ухвалено нове рішення про задоволення позову.

Постановою Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 06.04.2023 року Постанова Північного апеляційного господарського суду від 08.11.2022 року залишена без змін.

3. Ухвалою Господарського суду м. Києва від 24.04.2024 року відкрито провадження у справі №910/4714/24 за позовом Приватного акціонерного товариства «Нерухомість столиці» до Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) та Головного управління Державної казначейської служби України у м. Києві про розірвання угоди та стягнення 2 060 386,10 грн.

Рішенням Господарського суду м. Києва від 06.11.2024 року у справі №910/4714/24 позов задоволено повністю.

Ухвалою Північного апеляційного господарського суду від 11.02.2025 року відкрито апеляційне провадження у справі №910/4714/24 за апеляційною скаргою Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) на рішення Господарського суду м. Києва від 24.04.2024 року.

Розгляд апеляційної скарги призначений на 29.04.2025 року

4. Ухвалою Господарського суду м. Києва від 25.09.2024 року відкрито провадження у справі №910/10058/24 про банкрутство ТОВ «Траст Інвестгруп».

Станом на день подання звітності справа №910/10058/24 не розглянута.

7.1.2. Оподаткування

Внаслідок наявності в українському податковому законодавстві положень, які дозволяють більш ніж один варіант тлумачення, а також через практику, що склалася в нестабільному економічному середовищі, за якої податкові органи довільно тлумачать аспекти економічної діяльності, у разі, якщо податкові органи піддадуть сумніву певне тлумачення, засноване на оцінці керівництва економічної діяльності Товариства, ймовірно, що Товариство змушене буде сплатити додаткові податки, штрафи та пені. Така невизначеність може вплинути на вартість фінансових інструментів, втрати та резерви під зацінення, а також на ринковий рівень цін на угоди. На думку керівництва Товариство сплатило усі податки, тому фінансова звітність не містить резервів під податкові збитки. Податкові звіти можуть переглядатися відповідними податковими органами протягом трьох років.

7.2 Розкриття інформації про пов'язані сторони

Відповідно до НП(С)БО 23 «Розкриття інформації щодо пов'язаних сторін», пов'язаними вважаються:

- підприємства, які перебувають під контролем або суттєвим впливом інших осіб;
- підприємства і фізичні особи, які прямо або опосередковано здійснюють контроль підприємством або суттєво впливають на його діяльність, а також близькі члени родини такої фізичної особи.

Відносини між пов'язаними сторонами - це, зокрема, відносини: материнського (холдингового) і дочірніх підприємств; спільного підприємства і контрольних учасників спільної діяльності; підприємства інвестора і його асоційованих підприємств; підприємства і фізичних осіб, які здійснюють контроль і мають суттєвий вплив на це підприємство, а також відносини цього підприємства з близькими членами родини кожної такої фізичної особи; підприємства і його керівника та інших осіб, які належать до провідного управлінського персоналу підприємства, а також близьких членів родини таких осіб.

	2024	2023
	Операції з пов'язаними сторонами	Операції з пов'язаними сторонами
1	2	2

Інші пов'язані сторони (підприємства і фізичні особи, які прямо або опосередковано здійснюють контроль над підприємством або суттєво впливають на його діяльність):		
Отримання позик та нарахування відсотків за користування позиками в 2024 році, 2023 році	13 212	221 390
Повернення позик та сплата нарахованих відсотків за користування позиками, отриманими в 2024 році, 2023 році	-	33 469
Повернення позик та сплата нарахованих відсотків за користування позиками, отриманими в попередні роки (в 2022 році, 2021 році)	-	200 019
Отримання поворотної фінансової допомоги	107 015	-
Повернення поворотної фінансової допомоги	66 375	-
Відступлення права вимоги згідно Договору про відступлення права вимоги	-	535 250
Заробітна плата провідному управлінському персоналу	7 118	7 372
Оплата за договором ЦПХ посадовим особам	-	125
Повернення поворотної безвідсоткової позики посадовою особою	-	703

Суми залишків заборгованості пов'язаних сторін наведено в Примітках 6.12., 6.16., 6.18. Суми витрат за нарахованими відсотками пов'язаних сторін наведено в Примітці 6.6.

Оцінка активів або зобов'язань в операціях пов'язаних сторін здійснюється за методом балансової вартості, а саме за балансовою вартістю, що визначається згідно з відповідним НП(С)БО.

7.3. Витрати на персонал

Персоналу Товариства нараховується щомісячна заробітна плата, премії та інші заохочувальні виплати. Крім того працівникам оплачується щорічна відпустка. Товариство здійснює обов'язкові нарахування і сплату єдиного соціального внеску в розмірі 22,0% від суми нарахованої заробітної плати за місяць та 8,41% від суми нарахованої заробітної плати за місяць працюючим інвалідам з віднесенням на витрати в періоді нарахування.

	2024	2023
Заробітна плата, премії та інші заохочувальні виплати	23 454	30 786
Нарахування на фонд заробітної плати (єдиний соціальний внесок)	4 367	5 899
Всього витрати на персонал	27 821	36 685
Середньооблікова чисельність персоналу	50	62

7.4. Цілі та політики управління фінансовими ризиками

Управління ризиками має першочергове значення для ведення бізнесу Товариства і є важливим елементом її діяльності. Політика управління ризиками сконцентрована на непередбачуваності фінансових ринків і націлена на мінімізацію потенційного негативного впливу на фінансові показники Товариства. Оперативний і юридичний контроль має на меті забезпечувати належне функціонування внутрішньої політики та процедур з метою мінімізації операційних і юридичних ризиків.

Керівництво Товариства визнає, що діяльність Товариства пов'язана з фінансовими ризиками. Вартість чистих активів у нестабільному ринковому середовищі може суттєво змінитись унаслідок впливу суб'єктивних чинників та об'єктивних чинників, вірогідність і напрямок впливу яких заздалегідь точно передбачити неможливо. До таких фінансових ризиків віднесено **кредитний ризик, ринковий ризик та ризик ліквідності.**

Політика з управління ризиками орієнтована на визначення, аналіз і управління ризиками, з якими стикається Товариство, на встановлення контролю за ризиками, а також постійний моніторинг за рівнем ризиків, дотриманням встановлених обмежень та політики управління ризиками.

Управління ризиками керівництвом Товариства здійснюється на основі розуміння причин виникнення ризику, кількісної оцінки його можливого впливу на вартість чистих активів та застосування інструментарію щодо його пом'якшення. Керівництво Товариства визнає, що діяльність Товариства пов'язана з ризиками і вартість чистих активів у нестабільному ринковому середовищі може суттєво змінитись унаслідок впливу суб'єктивних чинників та об'єктивних чинників, вірогідність і напрямки впливу яких заздалегідь точно передбачити неможливо. До таких ризиків віднесено кредитний ризик, ринковий ризик та ризик ліквідності. Ринковий ризик включає валютний ризик, відсотковий ризик та інший ціновий ризик. Управління ризиками керівництвом Товариства здійснюється на основі розуміння причин виникнення ризику, кількісної оцінки його можливого впливу на вартість чистих активів та застосування інструментарію щодо його пом'якшення. Товариство не має офіційно затвердженої політики управління ризиками.

7.4.1. Кредитний ризик

Кредитний ризик являє собою ризик того, що клієнти можуть не виконати повністю або частково своїх зобов'язань перед Товариством вчасно, що призведе до фінансових збитків Товариства. Кредитний ризик притаманний таким фінансовим інструментам, як поточні та депозитні рахунки в банках, дебіторська заборгованість, інвестиційні сертифікати, ОВДП.

Основним методом оцінки кредитних ризиків Товариства є оцінка платоспроможності контрагентів, для чого використовуються кредитні рейтинги та будь-яка інша доступна інформація щодо платоспроможності виконувати боргові зобов'язання.

Товариство не має офіційно затвердженої кредитної політики для клієнтів Товариства станом на 31 грудня 2024 року.

Станом на 31.12.2024 р. Товариство визнало резерв сумнівних боргів за дебіторською заборгованістю в сумі 5 951 тис. грн.

Грошові кошти Товариства розміщуються переважно у великих банках, які розташовані в Україні і мають надійну репутацію. Станом на 31 грудня 2024 року 99% грошових коштів та їхніх еквівалентів знаходилися на рахунках трьох банків (у 2023 році - 99% в двох банків). Довгостроковий кредитний

рейтинг Акціонерного банку «Південний» та Акціонерного банку «Універсал банк» підтверджено незалежним рейтинговим агентством «Кредит-Рейтинг» за Національною рейтинговою шкалою «uaAA» з прогнозом «стабільний». Рейтинг надійності депозитів підтверджено на рівні «4+» (висока надійність).

Ризик за інвестиційними сертифікатами та ОВДП вважається Товариством низьким, так як відсутні ознаки того, що емітент має труднощі з погашенням своїх зобов'язань.

Максимальна сума кредитного ризику представлена балансовою вартістю фінансових активів. Максимальна сума кредитного ризику станом на 31 грудня 2024 та 2023 років була представлена таким чином:

	Балансова вартість на 31 грудня 2024р.	Балансова вартість на 31 грудня 2023р.
Довгострокові фінансові інвестиції	-	-
Поточні фінансові інвестиції	1 530	11 026
Торгова дебіторська заборгованість	4 458	4 666
Інша дебіторська заборгованість	2 395	78 885
Грошові кошти та їх еквіваленти	50 262	21 945
Всього	58 645	116 522

7.4.2. Ринковий ризик

Ринковий ризик – це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових цін. Ринковий ризик охоплює три типи ризику: інший ціновий ризик, валютний ризик та відсотковий ризик. Ринковий ризик виникає у зв'язку з ризиками збитків, зумовлених коливаннями цін на акції, відсоткових ставок та валютних курсів. Товариство наражатиметься на ринкові ризики у зв'язку з інвестиціями в акції, облігації та інші фінансові інструменти.

Інший ціновий ризик – це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових цін (окрім тих, що виникають унаслідок відсоткового ризику чи валютного ризику), незалежно від того, чи спричинені вони чинниками, характерними для окремого фінансового інструмента або його емітента, чи чинниками, що впливають на всі подібні фінансові інструменти, з якими здійснюються операції на ринку.

Валютний ризик – являє собою ризик того, що фінансові результати Товариства зазнають негативного впливу у результаті змін курсів обміну валют, які мають відношення до операцій Товариства.

Станом на 31.12.2024р. Товариство не має валютні зобов'язання, які схильні до впливу валютного ризику.

Валютні активи	31 грудня 2024	31 грудня 2023
<i>Долар США</i>		
Довгострокові валютні активи	-	-

Короткострокові валютні активи (грошові кошти на поточному рахунку)	1 084,8 тис. дол./ 45 602,4 тис. грн.	430,5 тис. дол./ 16 350,3 тис. грн.
Короткострокові валютні активи (облігації внутрішніх державних позик, номінальна вартість яких виражена в валюті)	-	250,0 тис. дол./ 9 495,6 тис. грн.
Разом валютні активи	45 602	25 846

Аналіз чутливості фінансових інструментів Товариства до змін курсу української гривні відповідних іноземних валют заснований на рівні чутливості, який Товариство використовує як оцінку цілком можливої зміни валютних курсів. Аналіз чутливості включає лише заборгованість по виплаті активів та зобов'язання в іноземній валюті деномінованих монетарних одиниць та корегування їх залишків на кінець кожного звітного періоду відповідно до зміни курсів валют. Так при коливанні курсу долара США на +/- 10% щодо активів Товариства можлива зміна прибутку/збитку в розмірі +/- 4 560 тис. грн. щодо зобов'язань Товариства на 31.12.2024 року впливу на зміну прибутку/збитку не відбудеться через відсутність заборгованості в іноземній валюті.

Відсотковий ризик – це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових відсоткових ставок. Керівництво Товариства усвідомлює, що відсоткові ставки можуть змінюватись і це впливатиме як на доходи Товариства, так і на справедливу вартість чистих активів.

Товариство не використовує будь-яких похідних фінансових інструментів для управління своїм ризиком зміни відсоткових ставок. Водночас, більшість фінансових активів та зобов'язань Товариства мають фіксовані ставки, отже цей ризик має обмежений характер.

7.4.3. Ризик ліквідності

Ризик ліквідності – ризик того, що Товариство матиме труднощі при виконанні зобов'язань пов'язаних із фінансовими зобов'язаннями, що погашаються шляхом поставки грошових коштів або іншого фінансового активу.

Товариство здійснює контроль ліквідності шляхом планування поточної ліквідності. Товариство аналізує терміни платежів, які пов'язані з дебіторською заборгованістю та іншими фінансовими активами, а також прогнозні потоки грошових коштів від операційної діяльності.

Інформація щодо недисконтованих платежів за фінансовими зобов'язаннями Товариства в розрестроків погашення представлена наступним чином:

Фінансові зобов'язання станом на 31 грудня 2024 року	До 6 місяців	6-12 місяців	Від 1 року до 5 років	Всього
Заборгованість перед фінансовими установами (кредити та позики)	-	13 125	-	13 125
Торговельна кредиторська заборгованість	8 580	-	-	8 580

Інша кредиторська заборгованість (гарантійні платежі, БПФД)		87 397	283	87 680
Інша кредиторська заборгованість (відступлення права вимоги)	-	396 663	-	396 663
Всього	8 580	497 185	283	506 048
Фінансові зобов'язання станом на 31 грудня 2023 року	До 6 місяців	6-12 місяців	Від 1 року до 5 років	Всього
Торговельна кредиторська заборгованість	6 947	-	-	6 947
Інша кредиторська заборгованість (гарантійні платежі, БПФД)		368	249	617
Інша кредиторська заборгованість (відступлення права вимоги)	-	535 250	-	535 250
Всього	6 947	535 618	249	542 814

7.5. Управління капіталом

Товариство здійснює управління капіталом з метою досягнення наступних цілей:

- зберегти спроможність Товариства продовжувати свою діяльність так, щоб воно і надалі забезпечувало дохід для учасників Товариства та виплати іншим зацікавленим сторонам;
- забезпечити належний прибуток учасникам товариства завдяки встановленню цін на послуги Товариства, що відповідають рівню ризику.

Керівництво Товариства здійснює огляд структури капіталу на щорічній основі. При цьому керівництво аналізує вартість капіталу та притаманні його складовим ризики. На основі отриманих висновків Товариство здійснює регулювання капіталу шляхом залучення додаткового капіталу або фінансування, а також виплати дивідендів та погашення існуючих позик.

7.6. Події після Балансу

У період після 31 грудня 2024 року і до підписання даного фінансового звіту відбулися наступні події, які не мають впливу на дану фінансову звітність, проте потребують розкриття в примітках:

Керівництво Товариства прийняло рішення про виділення приміщень (групи приміщень), що розташовані в будівлі Нежилі приміщення під розміщення адміністративно-офісного центру (в літ. А) за адресою: м. Київ, вул. Митрополита Василя Липківського, буд.45, з подальшим внесенням виділених приміщень (групи приміщень) та інших об'єктів нерухомості, розташованих за адресою: м. Київ, вул. Митрополита Василя Липківського, буд.45, до Статутного капіталу новоствореного Підприємства, що призвело до зменшення балансової вартості інвестиційної нерухомості на суму 19 956 тис. грн. та балансової вартості основних фондів на суму 803 тис. грн.

Після належної реєстрації змін розміру Статутного капіталу Підприємства, Товариство продало свою частку в Статутному капіталі (100%) та погасило частину іншої кредиторської заборгованості за договором про відступлення права вимоги та за договорами про безвідсоткову поворотну фінансову допомогу, що зменшило інші поточні зобов'язання підприємства на 207 342 тис. грн.

ПрАТ «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ»

Примітки до фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2024 року

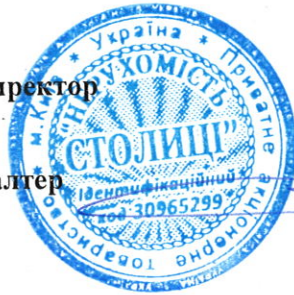
(у тисячах українських гривень)

Крім того Керівництво прийняло рішення для зменшення валютних ризиків про придбання середньострокових облігації внутрішніх державних позик, номінованих в доларах США, номінальною доходністю 4,64% та терміном погашення 31.07.2025 року. Вартість пакету становить 35 030 тис. грн. Частину пакету ОВДП на суму 20 789 тис. грн. Підприємство реалізувало, а решту утримує для погашення.

Вимоги кредиторів, судові позови або штрафи відсутні.

Генеральний директор

Головний бухгалтер



Еміль Соловйов

Володимир Штакун

Прошито, пронумеровано та
скріплено підписом і печаткою
36 (тридцять шість) аркушів

Директор ТОВ «АФ «АРАМА»
(Антипенко Л.І.)

