

**Звіт незалежного аудитора
Фінансова звітність згідно
Національними Положеннями
(Стандартами) Бухгалтерського
Обліку за 2024 рік**

ТОВ "ТРИ О"

Зміст

	Сторінка
Заява керівництва про відповідальність	1
Звіт незалежного аудитора	2
Баланс	8
Звіт про фінансові результати	10
Звіт про рух грошових коштів	12
Звіт про власний капітал	14
Примітки до фінансової звітності	18
Звіт про управління	

ЗАЯВА КЕРІВНИЦТВА ПРО ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ

За підготовку фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2024 року, складеної за Національними Положеннями (Стандартами) Бухгалтерського Обліку (далі - «НП(С)БО»).

Нижченаведена заява, яка повинна розглядатися разом із заявою про відповідальність незалежного аудитора, представленою у звіті незалежного аудитора на сторінках 2 - 7, складена з метою розмежування відповідальності керівництва та незалежного аудитора щодо фінансової звітності Товариства з обмеженою відповідальністю «ТРИ О» (далі - «Компанія»).

Керівництво несе відповідальність за підготовку фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2024 року, складеної за НП(С)БО, що справедливо розкривають фінансовий стан Компанії станом на 31 грудня 2024 року, а також результати діяльності, рух грошових коштів та зміни в капіталі за рік, що закінчився на зазначену дату.

Під час підготовки фінансової звітності керівництво несе відповідальність за:

- вибір належних принципів бухгалтерського обліку та їх послідовне застосування;
- застосування обґрунтованих оцінок і суджень;
- дотримання основ підготовки, описаних у Примітці 3, з урахуванням будь-яких суттєвих відхилень, розкритих у фінансовій звітності;
- підготовку фінансової звітності на основі принципу безперервності діяльності, якщо є доречним припущення, що Компанія буде продовжувати свою діяльність у найближчому майбутньому.

Керівництво також несе відповідальність за:

- розробку, впровадження та забезпечення функціонування ефективної і надійної системи внутрішнього контролю Компанії;
- підтримання системи бухгалтерського обліку, що у будь-який момент з точністю розкриває фінансовий стан Компанії, та дає можливість переконатися, що фінансова звітність підготовлена згідно з принципами, висвітленими у Примітці 3;
- ведення бухгалтерського обліку відповідно до національного законодавства і стандартів бухгалтерського обліку;
- прийняття заходів у межах своєї компетенції для захисту активів Компанії;
- виявлення та попередження фактів шахрайства та інших зловживань.

Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2024 року, складена за НП(С)БО, була затверджена до випуску 30 травня 2025 року.

Генеральний директор
Круппа І.Р.



Головний бухгалтер
Заєць Т.О.

ТОВ «ГРАНТ ТОРНТОН ЛЕГІС»

Місцезнаходження:
вул. Терещенківська, 11-А
Київ, 01004, Україна
Адреса для листування:
вул. Січових Стрільців, 60
Київ, 04050, Україна
Код ЄДРПОУ 34764976

Т +380 (44) 484 33 64
Е info@gt.ua
www.grantthornton.ua

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

Учасникам

Товариства з обмеженою відповідальністю «ТРИ О»
01001 Україна, м. Київ, площа Спортивна, 1А

Думка

Ми провели аудит фінансової звітності компанії Товариство з обмеженою відповідальністю «ТРИ О» (далі – «Компанія»), що включає Баланс станом на 31 грудня 2024 року, Звіт про фінансові результати, Звіт про рух грошових коштів, Звіт про власний капітал за рік, що закінчився на зазначену дату, та приміток до фінансової звітності, включаючи стислий виклад суттєвих облікових політик та інші пояснювальні примітки.

На нашу думку фінансова звітність, що додається, складена в усіх суттєвих аспектах, відповідно до Національних Положень (Стандартів) Бухгалтерського Обліку («НП(С)БО») та відповідає вимогам Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 р. № 996-XIV щодо складання фінансової звітності.

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 Компанії згідно з Кодексом етики професійних бухгалтерів Ради з Міжнародних стандартів етики професійних бухгалтерів (включаючи Міжнародні стандарти незалежності) (Кодекс РМСЕБ) та виконали інші обов'язки з етики, застосовні в Україні до нашого аудиту фінансової звітності. Ми вважаємо, що отримані нами аудиторські докази є достатніми і прийнятними для використання їх як основи для нашої думки.

Пояснювальний параграф – Пов'язані сторони

Звертаємо увагу на Примітку 21 «Пов'язані сторони», в якій наведена інформація про операції та залишки з пов'язаними сторонами, перелік яких встановлено Компанією самостійно, оскільки така основа є більш доречною ніж НП(С)БО 23 «Розкриття інформації щодо пов'язаних сторін».

Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності

Звертаємо увагу на Примітку 1.2 до фінансової звітності, яка вказує, що з 24 лютого 2022 року на діяльність Компанії суттєво впливають військові дії, що тривають в Україні, і масштаби подальшого розвитку подій або терміни припинення цих дій є невизначеними.

Не змінюючи нашої думки, ми звертаємо увагу на Примітку 2 до фінансової звітності, яка зазначає, що Компанія має від'ємний власний капітал у сумі 18 661 135 ГРН'000 та 17 270 961 ГРН'000 станом на 31 грудня 2024 року та 31 грудня 2023 року відповідно.

Ці події можуть свідчити про існування певної невизначеності, що може поставити під сумнів здатність Компанії продовжувати свою діяльність на безперервній основі, тому Компанія може бути не в змозі реалізувати свої активи та погасити зобов'язання за звичайного перебігу господарської діяльності.

Нашу думку не було модифіковано щодо цих питань.

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 у контексті нашого аудиту фінансової звітності в цілому та враховувалися при формуванні думки щодо неї, при цьому ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань.

Ми визначили, що описане нижче питання є ключовим питанням аудиту, яке слід відобразити в нашому звіті.

Ключове питання аудиту	Підхід аудитора до розгляду даних питань
Облік кредитів та позик	
Інформацію про кредити та позики розкрито у Примітці 13 до фінансової звітності. Відповідно до кредитних договорів та плану реструктуризації Компанія зобов'язана дотримуватися певних фінансових та нефінансових зобов'язань, порушення яких може призвести до вимоги дострокового погашення кредиту та нарахування штрафних санкцій. Сума заборгованості за кредитами та позиками станом на 31 грудня 2024 року складає: довгострокова частина 22 186 413 ГРН'000 та поточна частина 1 899 200 ГРН'000. Ми включили дане питання до	У ході наших аудиторських процедур ми виконали: - ознайомилися з кредитними договорами та планом реструктуризації у частині передбачених певних зобов'язань, порушення яких може привести до вимоги дострокового погашення кредитів та нарахування штрафних санкцій; - звірили залишки заборгованості за кредитами та відсотками згідно листів-відповідей від банків; - перевірили виконання певних

ключових питань аудиту, оскільки сума позикових коштів є суттєвою, а також можливість довгострокового погашення зобов'язань може призвести до значного відтоку грошових коштів і, як наслідок, до проблем з ліквідністю.	нефінансових зобов'язань шляхом перевірки документації та листування з банком, що підтверджує виконання цих умов; - оцінили достатність відповідних розкриттів інформації щодо кредитів та позик у примітках до фінансової звітності.
--	--

Інша інформація, що включена до Звіту про управління Компанії за 2024 рік

Управлінський персонал несе відповідальність за іншу інформацію. Інша інформація складається з інформації, яка міститься у Звіті про управління відповідно до ЗУ № 996-XIV, але не є фінансовою звітністю за 2024 рік та нашим звітом аудитора щодо неї.

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

У зв'язку з нашим аудитом фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомитися з іншою інформацією та при цьому розглянути, чи існує суттєва невідповідність між іншою інформацією 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 ми доходимо висновку, що існує суттєве викривлення цієї іншої інформації, ми зобов'язані повідомити про цей факт.

Ми не виявили таких фактів, які потрібно було б включити до звіту. Фінансові показники Звіту про управління узгоджуються з фінансовою звітністю Компанії за 2024 рік.

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

Управлінський персонал Компанії несе відповідальність за складання цієї фінансової звітності у відповідності до ПСБО, та за такий внутрішній контроль, який управлінський персонал визначає потрібним 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 Компанії 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 компанію чи припинити діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому. Ті, кого наділено найвищими повноваженнями, несуть відповідальність за нагляд за процесом фінансового звітування Компанії.

Відповідальність аудитора за аудит 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, який містить нашу думку. Обґрунтована впевненість є високим рівнем впевненості, проте не гарантує, що аудит, проведений відповідно до МСА,

завжди виявить суттєве викривлення, якщо таке 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.

Подальший опис нашої відповідальності за аудит фінансової звітності викладено в Додатку 1 цього ЗВІТУ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА, який є його невід'ємною частиною.

Основні відомості про аудиторську фірму

Аудиторську перевірку здійснено незалежною аудиторською компанією Товариство з обмеженою відповідальністю «ГРАНТ ТОРНТОН ЛЕГІС» (далі – ТОВ «ГРАНТ ТОРНТОН ЛЕГІС»).

ТОВ «ГРАНТ ТОРНТОН ЛЕГІС» внесено до IV Розділу «Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності підприємств, що становлять суспільний інтерес» Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності за номером 3915.

**ДИРЕКТОР ДЕПАРТАМЕНТУ АУДИТУ
ТОВ «ГРАНТ ТОРНТОН ЛЕГІС»**

Сертифікований аудитор (№100225 в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності)



Остап ОЛЕНДІЙ

**КЛЮЧОВИЙ ПАРТНЕР ІЗ ЗАВДАННЯ
ТОВ «ГРАНТ ТОРНТОН ЛЕГІС»**

Сертифікований аудитор (№100228 в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності)

Дмитро МИХАЙЛЕНКО

Юридична адреса – 01004, Україна м. Київ, вул. Терещенківська, 11-А.

Поштова адреса для листування – 04050, м. Київ, вул. Січових Стрільців, 60.

Телефон / (факс) - +380 (44) 484 3364 / +380 (44) 484 3211

Київ, Україна

30 травня 2025 року

Додаток 1. Подальше розкриття відповідальності аудитора за аудит фінансової звітності

1. Виконуючи аудит відповідно до МСА, аудитор використовує професійне судження та професійний скептицизм протягом всього завдання з аудиту.
2. Відповідальністю аудитора є наступне:
 - (i) ідентифікація та оцінка ризиків суттєвого викривлення окремої фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробка та виконання аудиторських процедур у відповідь на ці ризики та отримання аудиторських доказів, що є достатніми та прийнятними для використання їх як основи для думки. Ризик не виявлення суттєвого викривлення внаслідок шахрайства є вищим, ніж для викривлення внаслідок помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні пропуски, невірні твердження або нехтування заходами внутрішнього контролю.
 - (ii) отримання 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.
 - (iii) оцінка прийнятності застосованих облікових політик та обґрунтованості облікових оцінок та відповідних розкриттів інформації, зроблених управлінським персоналом.
 - (iv) дійти висновку щодо прийнятності використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та, на основі отриманих аудиторських доказів, зробити висновок, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, які поставили б під значний сумнів здатність компанії продовжувати безперервну діяльність. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу в своєму звіті незалежного аудитора до відповідного розкриття інформації у фінансовій звітності або, якщо такі розкриття інформації є неналежними, модифікувати свою думку. Аудиторські висновки ґрунтуються на аудиторських доказах, отриманих до дати звіту аудитора. Втім майбутні події або умови можуть примусити компанію припинити свою діяльність на безперервній основі.
 - (v) оцінка загального подання, структури та змісту фінансової звітності включно з розкриттями інформації, а також те, чи показує фінансова звітність операції та події, що покладені в основі її складання, так, щоб досягти достовірного відображення.

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

Ми також надаємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, твердження, що ми виконали відповідні етичні вимоги щодо незалежності, та повідомляємо їм про всі стосунки і інші питання, які могли б обґрунтовано вважатися такими, що впливають на нашу незалежність, а також, де це застосовано, 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 законодавством 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.

Додаток 1

до Національного положення (стандарту) бухгалтерського обліку

1 «Загальні вимоги до фінансової звітності»

Підприємство Товариство з обмеженою відповідальністю «ТРИ О»

Територія Печерський район м. Києва

Організаційно-правова форма господарювання Товариство з обмеженою відповідальністю

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

Середня кількість працівників¹ 67

Дата (рік, місяць, число)

за ЄДРПОУ

за КОАТУУ

за КОПФГ

за КВЕД

КОДИ

2025	01	01
23167814		
UA80000000000624772		
240		
68.20		

Адреса, телефон площа СПОРТИВНА ПЛОЩА, буд. 1-А, ПЕЧЕРСЬКИЙ р-н, м. КИЇВ, 01001 (044)364-84-40

Одиниця виміру: тис. грн. без десяткового знака (окрім розділу IV Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) (форма N 2), грошові показники якого наводяться в гривнях з копійками)

Складено (зробити позначку «v» у відповідній клітинці):

за положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку

за міжнародними стандартами фінансової звітності

V

Баланс (Звіт про фінансовий стан)

на 31 грудня 2024 р.

Форма № 1 Код за ДКУД

1801001

Актив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду	Розкриття
1	2	3	4	5
I. Необоротні активи		151	108	4
Нематеріальні активи	1000			
первісна вартість	1001	1 526	1 526	4
накопичена амортизація	1002	1 375	1 418	4
Незавершені капітальні інвестиції	1005	414	291	-
Основні засоби	1010	27 471	21 867	5
первісна вартість	1011	60 321	61 418	5
знос	1012	32 850	39 551	5
Інвестиційна нерухомість	1015	5 153 832	5 425 000	6
Довгострокові біологічні активи	1020	-	-	-
Довгострокові фінансові інвестиції: які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	-	-	-
інші фінансові інвестиції	1035	-	-	-
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	-	-	-
Відстрочені податкові активи	1045	53 357	51 849	20
Інші необоротні активи	1090	-	-	-
Усього за розділом I	1095	5 235 225	5 499 115	-
II. Оборотні активи				7
Запаси	1100	4 774	4 443	
Поточні біологічні активи	1110	-	-	-
Векселі одержані	1120	-	-	-
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	56 428	48 842	8

Дебіторська заборгованість за розрахунками: за виданими авансами	1130	5 414	110 934	8
з бюджетом	1135	9 916	11 561	9
у тому числі з податку на прибуток	1136	5	5	9
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	140 577	415	8
Поточні фінансові інвестиції	1160	-	-	-
Гроші та їх еквіваленти	1165	580	1 389	10
Витрати майбутніх періодів	1170	127	320	8
Інші оборотні активи	1190	12 916	16 680	8
Усього за розділом II	1195	230 732	194 584	-
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	-	-	-
Баланс	1300	5 465 957	5 693 699	-
Пасив	Код Рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду	Розкриття
1	2	3	4	5
I. Власний капітал				
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	23 034	23 034	11
Капітал у дооцінках	1405	-	-	-
Додатковий капітал	1410	99	99	-
Резервний капітал	1415	-	-	-
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	(17 294 094)	(18 684 268)	-
Неоплачений капітал	1425	-	-	-
Вилучений капітал	1430	-	-	-
Усього за розділом I	1495	(17 270 961)	(18 661 135)	-
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення				
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	-	-	-
Довгострокові кредити банків	1510	13 290 527	14 276 880	13
Інші довгострокові зобов'язання	1515	7 972 977	8 019 921	12,13
Довгострокові забезпечення	1520	-	-	-
Цільове фінансування	1525	-	-	-
Усього за розділом II	1595	21 263 504	22 296 801	-
III. Поточні зобов'язання і забезпечення				
Короткострокові кредити банків	1600	-	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за: довгостроковими зобов'язаннями	1610	1 320 722	1 899 200	13
товари, роботи, послуги	1615	53 475	22 082	12
розрахунками з бюджетом	1620	9 464	2 899	12
у тому числі з податку на прибуток	1621	-	-	-
розрахунками зі страхування	1625	266	446	12
розрахунками з оплати праці	1630	4 243	9 020	12
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1635	82 837	100 983	12
Поточні забезпечення	1660	1 278	4 578	14
Доходи майбутніх періодів	1665	-	-	-
Інші поточні зобов'язання	1690	1 129	18 825	12
Усього за розділом III	1695	1 473 414	2 058 033	-
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700	-	-	-
Баланс	1900	5 465 957	5 693 699	-

Керівник

Круппа І.Р.

Головний бухгалтер

Заєць Т.О.



Підприємство Товариство з обмеженою відповідальністю "ТРИ О (найменування)		Дата (рік, місяць, число)	КОДИ		
			2025	01	01
		за ЄДРПОУ	23167814		

**Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)
за рік 2024 р.**

Форма № 2

Код за ДКУД

1801003

I. Фінансові результати

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року	Розкриття
1	2	3	4	5
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	1 171 890	906 548	-
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(801 334)	(438 483)	15
Валовий: прибуток	2090	370 556	468 065	-
Збиток	2095	-	-	-
Інші операційні доходи	2120	283 228	245 265	18
у тому числі: дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2121	271 168	221 093	
Адміністративні витрати	2130	(137 391)	(84 884)	16
Витрати на збут	2150	(50 638)	(42 223)	17
Інші операційні витрати	2180	(9 952)	(291 115)	18
у тому числі: витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2181	-	-	
Фінансовий результат від операційної діяльності: прибуток	2190	455 803	295 108	-
Збиток	2195	-	-	-
Дохід від участі в капіталі	2200	-	-	-
Інші фінансові доходи	2220	-	-	-
Інші доходи	2240	37 798	28 821	19
Фінансові витрати	2250	(640 596)	(504 105)	19
Втрати від участі в капіталі	2255	-	-	-
Інші витрати	2270	(1 241 671)	(443 854)	19
Фінансовий результат до оподаткування: прибуток	2290	-	-	-
Збиток	2295	(1 388 666)	(624 030)	-
(Витрати)/дохід з податку на прибуток	2300	(1 508)	49 796	20
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-	-
Чистий фінансовий результат: прибуток	2350	-	-	-
Збиток	2355	(1 390 174)	(574 234)	-

				КОДИ	
		Дата (рік, місяць, число)		2025	01 01
Підприємство Товариство з обмеженою відповідальністю "ТРИ О (найменування)		за ЄДРПОУ		23167814	
Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом) за 2024 р.					
		Форма № 3	Код за ДКУД	1801004	
Стаття	Код рядка	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	1 445 108	1 143 102		
Повернення податків і зборів	3005	-	-		
у тому числі податку на додану вартість	3006	-	-		
Цільового фінансування	3010	-	-		
Надходження авансів від покупців і замовників	3015	-	-		
Надходження від повернення авансів	3020	187 270	39 215		
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	-	-		
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035	2 823	6 670		
Інші надходження	3095	153	829		
Витрачання на оплату: Товарів (робіт, послуг)	3100	(1 137 281)	(519 041)		
Праці	3105	(94 995)	(58 751)		
Відрахувань на соціальні заходи	3110	(8 368)	(6 669)		
Зобов'язань з податків і зборів	3115	(106 249)	(115 252)		
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	(80 460)	(87 210)		
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	(25 789)	(28 042)		
Витрачання на оплату авансів	3135	(39 296)	(182 617)		
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	(5 881)	(4 679)		
Інші витрачання	3190	(3 889)	(6 816)		
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	239 395	295 991		

II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації: фінансових інвестицій	3200	-	-
необоротних активів	3205	-	-
Надходження від отриманих: відсотків	3215	-	-
Дивідендів	3220	-	-
Надходження від деривативів	3225	-	-
Інші надходження	3250	-	-
Витрачання на придбання: фінансових інвестицій	3255	-	-
необоротних активів	3260	-	(13 687)
Виплати за деривативами	3270	-	-
Інші платежі	3290	-	-
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	-	(13 687)
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності			
Надходження від: Власного капіталу	3300	-	-
Отримання позик	3305	-	-
Інші надходження	3340	-	-
Витрачання на: Викуп власних акцій	3345	-	-
Погашення позик	3350	-	-
Сплату дивідендів	3355	-	-
Витрачання на сплату відсотків	3360	(238 586)	(283 084)
Інші платежі	3390	-	-
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	(238 586)	(283 084)
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	809	(780)
Залишок коштів на початок року	3405	580	1 360
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	-	-
Залишок коштів на кінець року	3415	1 389	580

Керівник

Круппа І.Р.

Головний бухгалтер

Заєць Т.О.



ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ТРИ О»

Підприємство Товариство з обмеженою відповідальністю "ТРИ О
(найменування)

Дата (рік, місяць, число)
за ЄДРПОУ

КОДИ		
2025	01	01
23167814		

Звіт про власний капітал

за 2024 рік.

Форма № 4

Код за ДКУД

1801005

Стаття	Код рядка	Зареєстрований (пайовий) капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	23 034	-	99	-	(17 294 094)			(17 270 961)
Коригування:									
Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на початок року	4095	23 034	-	99	-	(17 294 094)	-	-	(17 270 961)
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	(1 390 174)	-	-	(1 390 174)
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	-	-	-	-	-	-	-	-
Розподіл прибутку:									
Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	-	-	-	-
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-	-	-	-
Відрахування до резервного капіталу	4210	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-

Керівник

Головний бухгалтер

Заєць Т.О.

								КОДИ		
								2024	01	01
Підприємство Товариство з обмеженою відповідальністю "ТРИ О (найменування)								23167814		

Дата (рік, місяць, число)
за ЄДРПОУ

Звіт про власний капітал

за 2023 рік.

Форма № 4 Код за ДКУД 1801005

Стаття	Код рядка	Зареєстро- ваний (пайовий)ка пітал	Капітал у дооцін- ках	Додатко- вий капітал	Резер- вний капітал	Нерозпо- ділений прибуток (непокритий збиток)	Неопла- чений капітал	Вилу- чений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	23 034	-	99	-	(16 719 860)	-	-	(16 696 727)
Коригування:									
Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на початок року	4095	23 034	-	99	-	(16 719 860)	-	-	(16 696 727)
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	(574 234)			(574 234)
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	-	-	-	-	-	-	-	-
Розподіл прибутку:									
Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	-	-	-	-
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-	-	-	-
Відрахування до резервного капіталу	4210	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ТРИ О»

Вилучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом змін у капіталі	4295	-	-	-	-	(574 234)	-	-	(574 234)
Залишок на кінець року	4300	23 034	-	99	-	(17 294 094)			(17 270 961)

Керівник

Круппа І.Р.

Головний бухгалтер

Заєць Т.О.



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

Підприємство Товариство з обмеженою відповідальністю "ТРИ О"

Територія

Орган державного управління

Організаційно-правова форма господарювання

Товариство з обмеженою відповідальністю

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

Одиниця виміру: тис.грн.

Коди	
2024	12
23167814	
UA800000000000624772	
0	
240	
68.20	

Дата (рік, місяць, число)
за ЄДРПОУ
за КАТОГТГ¹
за СПОДУ
за КОПФГ
за КВЕД

ПРИМІТКИ ДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ
за 2024 рік

Форма №5

Код за ДКУД

1801008

I. Нематеріальні активи

І. 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		первісна (переоцінена) вартість	накопиченої амортизації	первісна (переоцінена) вартість	накопичена амортизація	первісної (переоціненої) вартості			накопиченої амортизації	первісної (переоціненої) вартості	накопиченої амортизації	первісна (переоцінена) вартість
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Права на об'єкти промислової власності	040	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Авторське право та суміжні з ним права	050	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	060	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Інші нематеріальні активи	070	1526	1375	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Разом	080	1526	1375	-	-	-	-	-	43	-	-	-	1526	1418	
Гудвіл	090	-	-	-	-	-	-	-	43	-	-	-	1526	1418	
14 рядка 080 графа 14		вартість нематеріальних активів, щодо яких існує обмеження права власності													
		вартість оформлених у заставу нематеріальних активів													
		вартість створених підприємством нематеріальних активів													
15 рядка 080 графа 5		вартість нематеріальних активів, отриманих за рахунок цільових асигнувань													
15 рядка 080 графа 15		накопичена амортизація нематеріальних активів, щодо яких існує обмеження права власності													

1 Кошифікатор адміністративно-територіальних одиниць та територій територіальних громад

II. Основні засоби

Групи основних засобів	Код рід-ка	Залишок на початок року		Надійшло за рік	Переоцінка (дооцінка +, уцінка -)		Вибуло за рік		Нараховано амортизації за рік	Втрати від зменшення корисності	Інші зміни за рік		Залишок на кінець року		у тому числі одержані за фінансовою орендою		передані в операційну оренду	
		первісна (переоцінена) вартість	знос		первісна (переоцінена) вартість	знос	первісна (переоцінена) вартість	знос			первісна (переоцінена) вартість	знос	первісна (переоцінена) вартість	знос	первісна (переоцінена) вартість	знос	первісна (переоцінена) вартість	знос
I	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Земельні ділянки	100	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Інвестиційна нерухомість	105	513832	-	-	271168	-	-	-	-	-	-	-	5425000	-	-	-	-	-
Капітальні витрати на поліпшення земель	110	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Будівини, споруди та передавальні пристрої	120	3263	2971	-	-	-	-	-	27	-	-	-	3263	2998	-	-	-	-
Машини та обладнання	130	41797	16394	206	-	-	39	33	5306	-	-	-	41964	21667	-	-	-	-
Транспортні засоби	140	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Інструменти, прилади, інвентар (меблі)	150	6185	5170	61	-	-	13	13	456	-	-	-	6233	5613	-	-	-	-
Тварини	160	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Багаторічні насадження	170	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші основні засоби	180	910	151	-	-	-	-	-	76	-	-	-	910	227	-	-	-	-
Бібліотечні фонди	190	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-
Малоцінні необоротні матеріальні активи	200	8164	8164	968	-	-	86	86	968	-	-	-	9046	9046	-	-	-	-
Тимчасові (нетитульні) споруди	210	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Природні ресурси	220	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Інвентарна тара	230	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Предмети прокату	240	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші необоротні матеріальні активи	250	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом	260	5214153	32850	1235	271168	-	138	132	6833	-	-	-	5486418	39551	-	-	-	-

З 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

вартість основних засобів, призначених для продажу

залишкова вартість основних засобів, утрачених унаслідок надзвичайних подій

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

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

(261)

(262)

(263)

(264)

(2641)

(265)

(2651)

(266)

(267)

(268)

(269) 5425000

III. Капітальні інвестиції

Найменування показника	Код рядка	За рік	На кінець року
1	2	3	4
Капітальне будівництво	280	-	-
Придбання (виготовлення) основних засобів	290	557	291
Придбання (виготовлення) інших необоротних матеріальних активів	300	555	-
Придбання (створення) нематеріальних активів	310	-	-
Придбання (виращування) довгострокових біологічних активів	320	-	-
Інші	330	-	-
Разом	340	1112	291

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

(341)
(342)

IV. Фінансові інвестиції

Найменування показника	Код рядка	За рік	На кінець року	
			довгострокові	поточні
			4	5
1	2	3		
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	-	-	-
інші	410	-	-	-
Разом (розд.А + розд.Б)	420	-	-	-

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)

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

Поточні фінансові інвестиції відображені:

за собівартістю

(424)

за справедливою вартістю

(425)

за амортизованою собівартістю

(426)

V. Доходи і витрати

Найменування показника	Код рядка	Доходи	Витрати
I	2	3	4
A. Інші операційні доходи і витрати			
Операційна оренда активів	440	-	-
Операційна курсова різниця	450	-	-
Реалізація інших оборотних активів	460	446	327
Штрафи, пені, неустойки	470	2769	252
Утримання об'єктів житлово-комунального і соціально-культурного призначення	480	-	-
Інші операційні доходи і витрати	490	280013	9373
у тому числі: відрахування до резерву сумнівних боргів	491	X	170
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	640596
Фінансова оренда активів	550	-	-
Інші фінансові доходи і витрати	560	-	-
Г. Інші доходи і витрати			
Реалізація фінансових інвестицій	570	-	-
Доходи від об'єднання підприємств	580	-	-
Результат оцінки корисності	590	-	-
Неопераційна курсова різниця	600	-	-
Безоплатно одержані активи	610	-	x
Списання необоротних активів	620	x	6
Інші доходи і витрати	630	37798	1241665

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)

-

-

-

%

VI. Грошові кошти

Найменування показника	Код рядка	На кінець року	
		2	3
Готівка	640	-	-
Поточний рахунок у банку	650	1384	-
Інші рахунки в банку (акредитиви, чекові книжки)	660	5	-
Грошові кошти в дорозі	670	-	-
Еквіваленти грошових коштів	680	-	-
Разом	690	1389	1389

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	1278	8351	-	5051	-	-	4578
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 об'язливих контрактів	750	-	-	-	-	-	-	-
	760	-	-	-	-	-	-	-
	770	-	-	-	-	-	-	-
Резерв сумнівних боргів	775	293537	170	-	8549	-	-	285158
Разом	780	294815	8521	-	13600	-	-	289736

VIII. Запаси

Найменування показника	Код рядка	Балансова вартість на кінець року	Переоцінка за рік	
			збільшення чистої вартості реалізації *	уцінка
1	2	3	4	5
Сировина і матеріали	800	4212	-	-
Купівельні напівфабрикати та комплектуючі вироби	810	-	-	-
Паливо	820	98	-	-
Тара і тарні матеріали	830	3	-	-
Будівельні матеріали	840	-	-	-
Запасні частини	850	-	-	-
Матеріали сільськогосподарського призначення	860	-	-	-
Поточні біологічні активи	870	-	-	-
Малоцінні та швидкозношувані предмети	880	130	-	-
Незавершене виробництво	890	-	-	-
Готова продукція	900	-	-	-
Товари	910	-	-	-
Разом	920	4443	-	-

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

Активи на відповідальному зберіганні (позабалансовий рахунок 02)

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

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

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

IX. Дебіторська заборгованість

Найменування показника	Код рядка	Всього на кінець року	у т.ч. за строками непогашення		
			до 12 місяців	від 12 до 18 місяців	від 18 до 36 місяців
1	2	3	4	5	6
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	940	48842	48842	-	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	950	415	415	-	-

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

(951) -
(952) -

X. Нестачі і втрати від псування цінностей

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

XI. Будівельні контракти

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

ХІІ. Податок на прибуток

Найменування показника	Код рядка	Сума
1	2	3
Поточний податок на прибуток	1210	-
Відстрочені податкові активи: на початок звітного року	1220	53357
на кінець звітного року	1225	51849
Відстрочені податкові зобов'язання: на початок звітного року	1230	-
на кінець звітного року	1235	-
Включено до Звіту про фінансові результати - усього	1240	1508
У тому числі:		
поточний податок на прибуток	1241	-
зменшення (збільшення) відстрочених податкових активів	1242	1508
збільшення (зменшення) відстрочених податкових зобов'язань	1243	-
Відображено у складі власного капіталу - усього	1250	-
У тому числі:		
поточний податок на прибуток	1251	-
зменшення (збільшення) відстрочених податкових активів	1252	-
збільшення (зменшення) відстрочених податкових зобов'язань	1253	-

ХІІІ. Використання амортизаційних відрахувань

Найменування показника	Код рядка	Сума
1	2	3
Нараховано за звітний рік	1300	6876
Використано за рік - усього	1310	-
в тому числі на:		
будівництво об'єктів	1311	-
придбання (виготовлення) та поліпшення основних засобів	1312	-
з них машини та обладнання	1313	-
придбання (створення) нематеріальних активів	1314	-
погашення отриманих на капітальні інвестиції позик	1315	-
	1316	-
	1317	-

XIV. Біологічні активи

Групи біологічних активів	Код рядка	Обліковуються за первісною вартістю										Обліковуються за справедливою вартістю					
		залишок на початок року		надійшло за рік	вибуло за рік		нараховано амортизації за рік	втрати від зменшення корисності	вигоди від відновлення корисності	залишок на кінець року		залишок на початок року	надійшло за рік	зміни вартості за рік	вибуло за рік	залишок на кінець року	
		первісна вартість	накопичена амортизація		первісна вартість	накопичена амортизація				первісна вартість	накопичена амортизація						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	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	-	х	-	-	х	х	-	-	-	х	-	-	-	-	-	
	1421	-	х	-	-	х	х	-	-	-	х	-	-	-	-	-	
біологічні активи в стані біологічних перетворень (крім тварин на вирощуванні та відгодівлі)																	
	1422	-	х	-	-	х	х	-	-	-	х	-	-	-	-	-	
	1423	-	х	-	-	х	х	-	-	-	х	-	-	-	-	-	
інші поточні біологічні активи	1424	-	х	-	-	х	х	-	-	-	х	-	-	-	-	-	
Разом	1430	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

3 рядка 1430 графа 5 і графа 14

вартість біологічних активів, придбаних за рахунок цільового фінансування

3 рядка 1430 графа 6 і графа 16

залишкова вартість довгострокових біологічних активів, первісна вартість

поточних біологічних активів і справедлива вартість біологічних активів,

утрачених унаслідок надзвичайних подій

3 рядка 1430 графа 11 і графа 17

балансова вартість біологічних активів, щодо яких існують передбачені

законодавством обмеження права власності

(1431)

(1432)

(1433)

Примітки до фінансової звітності

1 Сфера діяльності

1.1 Інформація про компанію

Товариство з обмеженою відповідальністю «ТРИ О» (далі – «Компанія») зареєстровано в м. Київ, Україна 29 травня 1995 р. Головний офіс Компанії розташований за адресою: Спортивна площа 1-А, Київ, Україна.

Основна діяльність Компанії пов'язана із наданням в оренду торгових та офісних приміщень. Середня чисельність працівників компанії станом на 31 грудня 2024 р. становить 67 осіб, станом на 31 грудня 2023 р. – 63 особи.

Кінцевий бенефіціарний власник – пан Ігнатенко Вячеслав Іванович (громадянин України).

1.2 Бізнес середовище

Повномасштабна війна, яка розпочалась в лютому 2022 року зі збройного вторгнення росії, продовжується на всій території України. Ці події призводять до значного руйнування інфраструктури, переміщення великої кількості людей та порушення економічної діяльності в Україні. У 2023 році після найглибшого падіння на початку війни економіка України поступово почала відновлюватися і ВВП України зріс на 5%. У 2024 році Мінекономіки прогнозує зростання ВВП на 4,6%.

У 2024 році базова інфляція пришвидшилася до 10,7%. У перші місяці 2025 року інфляція, вірогідно, продовжить зростати через подальший вплив як тимчасових чинників, зокрема ефектів нижчих врожаїв, так і фундаментальних, зокрема тиску з боку витрат бізнесу на енергозабезпечення й оплату праці, а також ефектів від послаблення обмінного курсу гривні.

Водночас НБУ очікує, що інфляція повернеться на траєкторію стійкого зниження у другій половині 2025 року й прямуватиме до цілі НБУ – 5% на горизонті політики. Зниженню інфляції сприятимуть, зокрема, заходи процентної та валютно-курсової політики Національного банку, а також вищі врожаї, поліпшення ситуації в енергетиці, зниження фіскального дефіциту та помірний зовнішній ціновий тиск.

Інфляційні ризики в умовах війни залишаються значними. Одним із них є фінансування суттєвого дефіциту державного бюджету. Ураховуючи необхідність підтримання обороноздатності, бюджетні видатки в цьому та наступному роках, ймовірно, будуть вищими, ніж очікувалося раніше. Запорукою фінансування цих витрат є не лише збереження значних обсягів зовнішньої допомоги, але й активніше використання внутрішніх джерел, зокрема за рахунок підвищення податків та нарощування запозичень на ринку ОВДП.

У 2024 році Національний Банк України поступово знижував облікову ставку з 15,0% до 13,5%.

Спроможність НБУ забезпечувати стійкість валютного ринку і надалі є високою. Завдяки зовнішньому фінансуванню міжнародні резерви України в серпні перевищили 42 млрд дол. США.

Поступово формуються контури зовнішньої допомоги на наступні роки з огляду на досягнення угоди на рівні персоналу щодо п'ятого перегляду програми розширеного фінансування з МВФ. Це рішення відкриє для України доступ до фінансування обсягом близько 1,1 млрд дол. США. Наступний перегляд програми відбудеться в грудні.

У першій половині 2024 року економіка України була стійкішою, ніж очікував МВФ, та надалі зростала. Водночас Фонд погіршив свій економічний прогноз на 2024–2025 роки, передусім через постійні атаки росії на українську енергетичну інфраструктуру та невизначеність щодо війни. Ключовим ризиком для макрофінансової стабільності є повномасштабне вторгнення росії на територію суверенної України, що триває. Наслідки війни змінюються кожного дня, а їхній вплив у довгостроковій перспективі неможливо визначити. Подальший вплив на українську економіку залежить від того, яким чином завершиться повномасштабна війна, від успішної реалізації українським урядом нових реформ, стратегії відновлення та трансформації країни з метою набуття членства у ЄС, а також співробітництва з міжнародними фондами.

На тлі очікувань переговорів Уряду з приватними кредиторами щодо реструктуризації боргу міжнародна рейтингова агенція “Standard & Poor's” знизилася 08 березня 2024 року довгостроковий суверенний рейтинг України в іноземній валюті з “CCC” до “CC” з негативним прогнозом. У 2024 року суверенні рейтинги України перебували під впливом реструктуризації боргу України. Так, міжнародна рейтингова агенція “Fitch” 24 липня знизилася довгостроковий рейтинг дефолту емітента України в іноземній валюті з “CC” до “C”, а 13 серпня – з “C” до “RD” (обмежений дефолт). Рейтинг на рівні “RD” було підтверджено 05 вересня та 06 грудня. Водночас короткостроковий рейтинг дефолту емітента України в іноземній валюті підтверджувався “Fitch” на рівні “C” 24 липня, 13 серпня та 05 вересня. Агенція “S&P” також знизилася 02 серпня 2024 року свої довго- та короткострокові суверенні кредитні рейтинги для України в іноземній валюті з “CC/C” до “SD/SD” через пропущену виплату купона на тлі реструктуризації боргу.

Отже, в Україні спостерігаються явища, які суттєво впливають на діяльність Компанії. Це бойові дії в Україні, а також коливання української валюти, яка не є вільно конвертованою за межами України, валютні обмеження і контроль, висока інфляція, нестача обігових коштів, постійне та досить різке зростання цін на сировину та послуги і тому подібне. Враховуючи швидкий характер розвитку ситуації та непередбачуваність війни, ймовірно, знадобиться час для оцінки економічних наслідків. Урядом визначено пріоритетні напрямки оборони і соціальні видатки, продовжено виконання своїх зобов'язань щодо зовнішнього боргу. Компанії продовжують сплачувати податки, зумовлюючи циркуляцію грошей через фінансову систему країни. З часу повномасштабного військового вторгнення бойові дії безперервно тривають й досі, спричиняючи тисячі жертв серед цивільного населення.

2 Безперервність діяльності

З 24 лютого 2022 року російська федерація розпочала неспровоковану повномасштабну воєнну агресію в Україні. На сьогоднішній день у деяких містах України на півдні та сході триває активний військовий конфлікт.

У зв'язку з військовою агресією російської федерації проти України строк дії воєнного стану в Україні продовжено Указом Президента України до 07 серпня 2025 року.

Війна в Україні спричинила жертви серед мирного населення та руйнування цивільної інфраструктури, змушуючи людей залишати свої домівки в пошуках безпеки, захисту та допомоги. За перші п'ять тижнів понад чотири мільйони біженців з України перетнули кордони з сусідніми країнами та багато населення було змушене переїхати всередину країни. Хоча як і активи Компанії, так і її операційна діяльність розташовані за межами постраждалих від війни районів, військові дії, що відбуваються після дати балансу, спричиняють суттєву невизначеність для Компанії в майбутньому, включаючи ризик втрати майна в результаті повітряних атак та ракетних ударів, а також дефіцит клієнтів та персоналу, викликаний міграцією населення та обмеженнями воєнного стану в Україні. Весь рівень можливого впливу подальшого розвитку військових дій на бізнес Компанії невідомий, але його масштаби можуть бути серйозними.

Керівництво визнає, що майбутній розвиток військових дій та їх тривалість є єдиним джерелом суттєвої невизначеності, яке може викликати значні сумніви щодо здатності Компанії продовжувати свою діяльність і, отже, Компанія може бути не в змозі реалізувати свої активи та погасити свої зобов'язання в ході звичайної своєї діяльності. Незважаючи на єдину суттєву невизначеність, пов'язану з війною в Україні, керівництво продовжує вживати заходів для мінімізації впливу на Компанію, і тому вважає, що застосування припущення про безперервність підприємства для підготовки цієї фінансової звітності є доцільним.

Компанія має від'ємний власний капітал у сумі 18 661 135 ГРН'000 та 17 270 961 ГРН'000 станом на 31 грудня 2024 року та 31 грудня 2023 року відповідно.

3 Суттєві положення облікової політики

3.1 Основа підготовки фінансової звітності

Фінансова звітність Компанії підготовлена відповідно до Національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку (НП(С)БО), затверджених Міністерством фінансів України.

Фінансова звітність підготовлена на основі історичної вартості, окрім інвестиційної нерухомості, яка обліковується за справедливою вартістю.

3.2 Основні оцінки та допущення

Дані фінансові звіти містять попередні оцінки керівництва Компанії стосовно вартості визнаних активів, зобов'язань, доходів, витрат та фінансових зобов'язань. В основному ці попередні оцінки охоплюють:

- терміни корисного використання основних засобів;
- резерв сумнівних боргів;
- визнання відстрочених податкових активів;
- забезпечення на відшкодування майбутніх витрат.

Інформація про оцінки та допущення, які мають найбільш суттєвий вплив на визнання та оцінку активів, зобов'язань, доходів та витрат, наведена нижче.

Терміни корисного використання основних засобів

Оцінка термінів корисного використання об'єктів основних засобів залежить від професійного судження керівництва Компанії. Під час визначення термінів корисного використання основних засобів керівництво бере до уваги фізичний знос, технологічну застарілість та умови, в яких в подальшому буде експлуатуватись даний актив.

Резерв сумнівних боргів

Відповідно до облікової політики Компанії величина резерву сумнівних боргів визначається методом застосування абсолютної суми сумнівної заборгованості на основі класифікації дебіторської заборгованості, виходячи із аналізу платоспроможності окремих дебіторів. Якщо на звітну дату у Компанії є впевненість щодо погашення конкретної суми дебіторської заборгованості, в такому випадку така заборгованість не визнається сумнівною і резерв по ній не створюється.

Визнання відстрочених податкових активів

Обсяг в якому може бути визнано відстрочений податковий актив визначається на основі оцінки ймовірності того, що буде отримано оподатковуваний прибуток, щодо якого можна використати тимчасові різниці, що підлягають вирахуванню, перенесені на майбутні періоди, від невикористаних податкових активів та невикористаних податкових збитків.

Забезпечення на відшкодування майбутніх витрат

Забезпечення створюються при виникненні внаслідок минулих подій зобов'язання, погашення якого ймовірно призведе до зменшення ресурсів, що втілюють в собі економічні вигоди, та його оцінка може бути розрахунково визначена.

3.3 Визнання доходів та витрат

Дохід визнається під час збільшення активу або зменшення зобов'язання, що зумовлює зростання власного капіталу (за винятком зростання капіталу за рахунок внесків учасників Компанії), за умови, що оцінка доходу може бути достовірно визначена. Критерії визнання доходу, наведені в П(С)БО 15 «Дохід», застосовуються окремо до кожної операції.

Дохід від продажу товарів визнається, коли клієнт отримує право власності та бере на себе ризик збитків, коли ймовірно отримання відповідної дебіторської заборгованості, існує переконливе свідчення угоди та ціна продажу є фіксованою або її можна визначити.

Дохід від надання послуг визнається у складі фінансових результатів за методом нарахування у тому періоді, в якому було надано відповідну послугу, якщо сума доходу може бути оцінена достовірно.

Витрати застосовуються для узагальнення інформації про витрати операційної, інвестиційної, фінансової та іншої діяльності підприємства, відповідно основним вимогам до визнання, складу та оцінки витрат П(С)БО 16 «Витрати».

Витрати визнаються витратами певного періоду одночасно з визнанням доходу, для отримання якого вони здійснені. Якщо витрати не мають безпосереднього зв'язку з певними доходами, вони визнаються в тому періоді, коли понесені. Якщо актив забезпечує одержання економічних вигід протягом кількох звітних періодів, то витрати визнаються шляхом систематичного розподілу його вартості (наприклад, у вигляді амортизації) між відповідними звітними періодами.

Витрати, сплачені у поточному звітному періоді, але які відносяться до майбутніх звітних періодів, відображаються у складі витрат майбутніх періодів. Компанія відображає дані витрати в обліку протягом періоду, до якого вони належать.

3.4 Основні засоби

Компанія застосовує модель собівартості для обліку основних засобів.

Зміни та поліпшення, що можуть збільшити вартість використання, подовжити строк корисної експлуатації активів або покращити якість активів, капіталізуються.

Після первісного визнання основні засоби обліковуються за первісною вартістю за вирахуванням накопиченої амортизації та накопичених збитків від зменшення корисності. Капітальні інвестиції включають витрати на придбання та будівництво основних засобів. Капітальні інвестиції на дату складання фінансової звітності відображаються за собівартістю за вирахуванням будь-яких накопичених збитків від зменшення корисності активів.

Витрати на технічне обслуговування, понесені в процесі використання основних засобів, та використані для технічного обслуговування активів і для одержання первісно визначених економічних вигід від використання таких активів, визнаються як витрати періоду.

Не визнаються активом, а підлягають відображенню у складі витрат того звітного періоду, в якому вони були здійснені.

Прибуток або збиток, що виникає від вибуття активу визначається як різниця між надходженнями від вибуття та балансовою вартістю активу та визнається в Звіті про сукупний дохід.

Знос основних засобів розпочинається з моменту використання даного активу, коли він встановлений і несе економічну вигоду від його використання. Амортизація основних засобів та інших необоротних матеріальних активів здійснюється прямолінійним методом із застосуванням строків, встановлених для кожного об'єкта основних засобів, зокрема:

- | | |
|---|-------------|
| - Будинки, споруди та передавальні пристрої | 10-20 років |
| - Машини та обладнання | 5 років |
| - Інструменти, прилади, інвентар | 4 роки |

Малоцінні необоротні матеріальні активи амортизуються у розмірі 100% у момент введення в експлуатацію.

3.5 Інвестиційна нерухомість

Придбана (створена) інвестиційна нерухомість зараховується на баланс Компанії за первісною вартістю. Одиницею обліку інвестиційної нерухомості є земельна ділянка, будівля (частина будівлі) або їх поєднання, а також активи, які утворюють з інвестиційною нерухомістю цілісний комплекс і в сукупності генерують грошові потоки.

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

Витрати, що здійснюються для підтримання інвестиційної нерухомості в робочому стані та одержання первісно визначеної суми майбутніх економічних вигод від її використання, включаються до складу витрат звітного періоду.

Інвестиційна нерухомість обліковується за справедливою вартістю. Оцінка інвестиційної нерухомості проводиться незалежним експертом на дату балансу та ґрунтується на цінах активного ринку в тій самій місцевості в подібному стані за подібних умов договорів оренди.

3.6 Нематеріальні активи

Придбані (створені) нематеріальні активи зараховуються на баланс Компанії за первісною вартістю.

Нарахування амортизації нематеріальних активів здійснюється протягом строку їх корисного використання, який встановлюється при визнанні цього об'єкта активом (при зарахуванні на баланс), але не більше 10 років. Строк корисного використання встановлюється окремо для кожного нематеріального активу. Амортизація нематеріального активу нараховується із застосуванням прямолінійного методу.

Прибуток або збиток, що виникає від вибуття активу визначається як різниця між надходженнями від вибуття та балансовою вартістю активу та визнається в Звіті про сукупний дохід.

Не визнаються активом, а підлягають відображенню у складі витрат того звітного періоду, в якому вони були здійснені:

- витрати на дослідження;
- витрати на підготовку і перепідготовку кадрів;
- витрати на рекламу та просування продукції на ринку;
- витрати на створення, реорганізацію та переміщення підприємства або його частини;
- витрати на підвищення ділової репутації підприємства, вартість видань і витрати на створення торгових марок (товарних знаків).

3.7 Запаси

Запаси Компанії обліковуються по первісній вартості.

При відпуску запасів у продаж чи іншому вибутті їх оцінка здійснюється по методу перших за часом надходження запасів (ФІФО). Запаси визнаються активом, якщо існує імовірність того, що Компанія отримає в майбутньому економічні вигоди, пов'язані з їх використанням, та їх вартість може бути достовірно визначена. Одиницею бухгалтерського обліку запасів визнається їх найменування.

Запаси відображаються в бухгалтерському обліку і фінансовій звітності за найменшою з двох оцінок: первісною вартістю або чистою вартістю реалізації.

3.8 Дебіторська заборгованість

Поточна дебіторська заборгованість відображається бухгалтерському обліку і фінансовій звітності за чистою реалізаційною вартістю. Для визначення чистої реалізаційної вартості на дату балансу обчислюється величина резерву сумнівних боргів.

Величина резерву сумнівних боргів визначається методом застосування абсолютної суми сумнівної заборгованості на основі класифікації дебіторської заборгованості, виходячи із аналізу платоспроможності окремих дебіторів.

Якщо на звітну дату у Компанії є впевненість щодо погашення конкретної суми дебіторської заборгованості, в такому випадку така заборгованість не визнається сумнівною і резерв по ній не створюється.

Поточна дебіторська заборгованість у разі визнання її безнадійною, списується з балансу за рахунок резерву сумнівних боргів.

Довгострокова дебіторська заборгованість відображається в балансі за її теперішньою вартістю. Визначення теперішньої вартості залежить від виду заборгованості та умов її погашення.

3.9 Зобов'язання та забезпечення

Зобов'язання визнається, якщо його оцінка може бути достовірно визначена та існує ймовірність зменшення економічних вигод у майбутньому внаслідок його погашення. Якщо на дату балансу раніше визнане зобов'язання не підлягає погашенню, то його сума включається до складу доходу звітного періоду. На кожну наступну після визнання дату балансу фінансові зобов'язання оцінюються за амортизованою собівартістю.

Довгострокові зобов'язання відображаються в балансі за їх теперішньою вартістю. Визначення теперішньої вартості залежить від умов та виду зобов'язань.

Забезпечення створюється при виникненні внаслідок минулих подій зобов'язання, погашення якого ймовірно призведе до зменшення ресурсів, що втілюють в собі економічні вигоди, та його оцінка може бути розрахунково визначена.

Сума забезпечення на виплату відпусток визначається щомісяця як добуток фактично нарахованої заробітної плати працівникам і відсотка, обчисленого як відношення річної планової суми на оплату відпусток до загального планового фонду оплати праці з урахуванням відповідної суми відрахувань на загальнообов'язкове державне соціальне страхування.

Умовні зобов'язання розкривають у Примітках до фінансових звітів, якщо можливість вибуття ресурсів, які втілюють у собі економічні вигоди, є вірогідною.

3.10 Грошові кошти та їх еквіваленти

Грошові кошти та їх еквіваленти включають грошові кошти на банківських рахунках, готівкові грошові кошти та грошові кошти в дорозі.

3.11 Власний капітал

Статутний капітал відображається за номіналом відповідно до зареєстрованого Статуту Компанії.

Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) містить усі результати поточного та попереднього періоду, інформація про які розкрита у Звіті про сукупний дохід та у Звіті про власний капітал.

3.12 Податок на прибуток

Витрати з податку на прибуток у звіті про фінансові результати за рік складаються з поточного податку та зміни сум відстроченого податку.

Поточний податок на прибуток обчислюється відповідно до законодавства України і базується на результатах поточного року, скоригованих на витрати, що підлягають вирахуванню, або на статтях, що підлягають оподаткуванню. Поточні податкові активи та/або зобов'язання є зобов'язаннями перед податковими органами або позовами від них, пов'язаними з поточним чи попереднім звітним періодом, які залишаються несплаченими на дату балансу.

Відстрочений податок розраховується з використанням балансового методу розрахунку.

Відстрочене податкове зобов'язання визнається у разі наявності тимчасових різниць, що підлягають оподаткуванню. Відстрочений податковий актив визнається у разі виникнення тимчасових різниць, що підлягають вирахуванню, якщо очікується отримання оподаткованого прибутку, з яким пов'язані ці тимчасові різниці. Сума відстроченого податкового активу на дату балансу зменшується за умови недостатності майбутнього податкового прибутку для списання цього активу.

Відстрочені податкові активи та зобов'язання розраховуються за ставками оподаткування, застосування яких очікується у періоді реалізації активу чи розрахунку за зобов'язанням, на основі ставок оподаткування та податкового законодавства, фактично або в значному ступені чинних на дату балансу. У відповідності до Податкового Кодексу ставка податку на прибуток становить 18%.

4 Нематеріальні активи

У таблиці представлено рух нематеріальних активів:

	Будівля, споруди та передавальні пристрої	Машини, обладнання	Програмне забезпечення та ліцензії	Малочислі необоротні матеріальні активи	Усього
	ГРН'000	ГРН'000	ГРН'000	ГРН'000	ГРН'000
Первісна вартість					
На 31 грудня 2022	3 253	27 825	1 526	7 341	1 526
Придбання			-		-
Вибуття			-		-
На 31 грудня 2023			1 526		1 526
Придбання			-		-
Вибуття			-		-
На 31 грудня 2024			1 526		1 526
Накопичена амортизація					
На 31 грудня 2022			(1 299)		(1 299)
Нарахована амортизація за рік			(76)		(76)
Вибуття			-		-
На 31 грудня 2023			(1 375)		(1 375)
Нарахована амортизація за рік			(43)		(43)
Вибуття			-		-
На 31 грудня 2024			(1 418)		(1 418)
Залишкова вартість					
На 31 грудня 2023			151		151
На 31 грудня 2024			108		108

Первісна вартість повністю амортизована нематеріальних засобів, що знаходяться в експлуатації складає 20 877 ГРН'000 та 13 286 ГРН'000 станом на 31 грудня 2024 року та 31 грудня 2023 року відповідно.

5 Інвестиційна нерухомість

	2024	2023
	ГРН'000	ГРН'000
Справедлива вартість		
на 01 січня	3 153 832	4 532 739
Находження		
Прийняття	271 163	221 094
Вибуття		
на 31 грудня	3 425 000	5 153 832

Справедлива вартість інвестиційної нерухомості, що знаходиться в заставі станом на 31 грудня 2024 року складає 3 425 000 ГРН'000 та 3 153 832 ГРН'000 станом на 31 грудня 2023 року.

5 Основні засоби

Наведена таблиця відображає рух основних засобів:

	Будинки, споруди та передавальні пристрої	Машини та обладнання	Інструменти, прилади, інвентар	Малоцінні необоротні матеріальні активи	Разом
	ГРН'000	ГРН'000	ГРН'000	ГРН'000	ГРН'000
Первісна вартість					
На 31 грудня 2022	3 263	27 825	6 915	7 241	45 244
Надходження	-	14 029	246	985	15 260
Вибуття	-	(57)	(66)	(60)	(183)
На 31 грудня 2023	3 263	41 797	7 095	8 166	60 321
Надходження	-	206	61	968	1 235
Вибуття	-	(39)	(13)	(86)	(138)
На 31 грудня 2024	3 263	41 964	7 143	9 048	61 418
Накопичений знос та резерв на знецінення					
На 31 грудня 2022	(2 943)	(11 955)	(4 799)	(7 239)	(26 936)
Нарахований знос за рік	(27)	(4 496)	(589)	(985)	(6 097)
Вибуття	-	57	66	60	183
На 31 грудня 2023	(2 970)	(16 394)	(5 322)	(8 164)	(32 850)
Нарахований знос за рік	(27)	(5 306)	(532)	(968)	(6 833)
Вибуття	-	33	13	86	132
На 31 грудня 2024	(2 997)	(21 667)	(5 841)	(9 046)	(39 551)
Залишкова вартість					
На 31 грудня 2023	293	25 403	1 773	2	27 471
На 31 грудня 2024	266	20 297	1 302	2	21 867

Первісна вартість повністю амортизованих основних засобів, що знаходяться в експлуатації складає 20 677 ГРН'000 та 13 286 ГРН'000 станом на 31 грудня 2024 року та 31 грудня 2023 року відповідно.

6 Інвестиційна нерухомість

	2024 ГРН'000	2023 ГРН'000
Справедлива вартість		
на 01 січня	5 153 832	4 932 738
Надходження	-	-
Переоцінка	271 168	221 094
Вибуття	-	-
на 31 грудня	5 425 000	5 153 832

Справедлива вартість інвестиційної нерухомості, що знаходяться в заставі станом на 31 грудня 2024 року складає 5 425 000 ГРН'000 та 5 153 832 ГРН'000 станом на 31 грудня 2023 року.

7 Запаси

Запаси представлені наступним чином:

	На 31 грудня 2024	На 31 грудня 2023
	ГРН'000	ГРН'000
Сировина та матеріали	4 443	4 774
Усього: Запаси	4 443	4 774

8 Торговельна та інша дебіторська заборгованість

Торговельна та інша дебіторська заборгованість представлена нижче:

	На 31 грудня 2024	На 31 грудня 2023
	ГРН'000	ГРН'000
Торговельна дебіторська заборгованість	89 238	97 721
Резерв сумнівних боргів	(40 396)	(41 293)
Чиста торговельна дебіторська заборгованість	48 842	56 428
Агентська заборгованість	241 918	389 067
Аванси постачальникам	113 778	8 258
Витрати майбутніх періодів	320	127
Інша дебіторська заборгованість	17 095	13 826
Знецінення іншої дебіторської заборгованості	(244 762)	(252 244)
Чиста інша дебіторська заборгованість	128 349	159 034
Усього: Торговельна та інша дебіторська заборгованість, чиста	177 191	215 462

Прострочена, але не знецінена торговельна та інша дебіторська заборгованість відсутня станом на 31 грудня 2024 року та на 31 грудня 2023 року.

Рух резерву сумнівних боргів:

	Резерв сумнівних боргів
	ГРН'000
На 31 грудня 2022	16 893
Нарахування резерву	276 673
Списання резерву	(29)
На 31 грудня 2023	293 537
Нарахування резерву	170
Списання резерву	(8 549)
На 31 грудня 2024	285 158

9 Податки до відшкодування та передоплати

Податки до відшкодування та передоплати представлені нижче:

	На 31 грудня 2024	На 31 грудня 2023
	ГРН'000	ГРН'000
Місцеві податки	11 556	9 911
Передоплата з податку на прибуток	5	5
Усього: Податки до відшкодування та передоплати	11 561	9 916

10 Грошові кошти та їх еквіваленти

Грошові кошти та їх еквіваленти представлені наступним чином:

	На 31 грудня 2024	На 31 грудня 2023
	ГРН'000	ГРН'000
Грошові кошти в банку, ГРН	1 389	580
Усього: Грошові кошти та їх еквіваленти	1 389	580

11 Статутний капітал

Компанія має юридичний статус товариства з обмеженою відповідальністю, її учасники представлені наступним чином:

	Частка власності, %	На 31 грудня 2024	На 31 грудня 2023
		ГРН'000	ГРН'000
ТОВ «Компанія «Мобіл Вест», (UKR)	40.63	9 359	9 359
Компанія «ЛЕВІШ ВЕНЧЕРЗ ЛІМІТЕД»	9.23	2 126	2 126
Компанія ХЕТІБЕР ФАЙНЕНС ЛІМІТЕД	10.00	2 303	2 303
ТОВ «ПОДЕМОС»	22.07	5 084	5 084
Компанія «Бадлі Коаст Лімітед»	18.07	4 162	4 162
Усього: Вкладений капітал	100	23 034	23 034

12 Торговельна та інша кредиторська заборгованість

Торговельна та інша кредиторська заборгованість представлена наступним чином:

	На 31 грудня 2024	На 31 грудня 2023
	ГРН'000	ГРН'000
Аванси отримані	110 388	101 295
Довгострокова частина	110 388	101 295
Аванси отримані	100 983	82 837
Торговельна кредиторська заборгованість	22 082	53 475
Податковий кредит	18 761	1 124
Заробітна плата та соціальні виплати	9 466	4 509
Зобов'язання за податками	2 899	9 464
Інша заборгованість	64	5
Поточна частина	154 255	151 414
Усього: Торговельна та інша кредиторська заборгованість	264 643	252 709

13 Кредити та позики

Заборгованість за кредитами та позиками представлено:

	На 31 грудня 2024 ГРН'000	На 31 грудня 2023 ГРН'000
Кредити банків	14 276 880	13 290 527
Відсотки за кредитами	7 890 253	7 855 169
Позики	19 280	16 513
Усього: Довгострокова заборгованість за кредитами та позиками	22 186 413	21 162 209

	На 31 грудня 2024 ГРН'000	На 31 грудня 2023 ГРН'000
Кредити банків	888 760	755 669
Відсотки за кредитами	1 010 440	565 053
Позики	-	-
Усього: Поточна заборгованість за кредитами та позиками	1 899 200	1 320 722

Заборгованість за кредитами та позиками номіновані:

	На 31 грудня 2024 ГРН'000	На 31 грудня 2023 ГРН'000
Кредити та відсотки в ГРН	11 388 726	11 239 624
Кредити та відсотки в Дол. США	12 622 501	11 175 795
Кредити та відсотки в Євро	55 106	50 999
Позики в ГРН	19 280	16 513
Усього: Заборгованість за кредитами та позиками	24 085 613	22 482 931

У вересні 2020 року Компанія в рамках Закону України «Про фінансову реструктуризацію» завершила процедуру фінансової реструктуризації заборгованості за кредитами та відсотками перед АТ «Ощадбанк» та АТ «Укрексімбанк» для забезпечення своєчасного погашення своїх зобов'язань. Основні умови реструктуризації:

- новий графік погашення основної суми заборгованості продовжено до 30 вересня 2039 року, а процентної суми боргу – до 31 січня 2044 року;
- конвертація частини валютної заборгованості в гривні;
- встановлення фіксованої процентної ставки у гривні, доларах США та євро.

Враховуючи особливості таких зобов'язань підприємства, ставки за реструктуризованими кредитами розглядались у якості ринкових ставок.

Відповідно до умов кредитного договору інформація про умови кредитування (у т.ч. щодо процентних ставок) є конфіденційною та не може бути розголошена третім особам.

Протягом 2020-2021 років Компанія належним чином і у повному обсязі відповідно до умов плану фінансової реструктуризації виконувала свої зобов'язання перед Банками-Учасниками.

Протягом 2023-2024 років в силу обставин, описаних в пункті 1.2 цього Звіту, Компанія допускала порушення своїх грошових зобов'язань перед Банками-Учасниками згідно

кредитного договору. За ці порушення у 2024 році Банки-Учасники застосували підвищену ставку за користування кредитом. Станом на 31 грудня 2024 року Банки-Учасники не скористалися своїми правами щодо вимоги дострокового повернення кредиту, а також правами щодо застосування штрафних санкцій в зв'язку із законодавчою заборобою, пов'язаною із запровадженням військового стану в країні.

Прострочена заборгованість за кредитом та відсотками складає 1 792 621 ГРН'000 станом на 31 грудня 2024 року та 907 829 ГРН'000 станом на 31 грудня 2023 року.

В лютому 2025 року Компанія розпочала процедуру превентивної реструктуризації кредитної заборгованості, що передбачає конвертацію валютної частини кредиту в гривні. На дату затвердження даної фінансової звітності ухвалою Господарського суду м. Києва відкрито процедуру превентивної реструктуризації. У відповідь Банки-Учасники надали вимогу Компанії щодо дострокового повернення кредиту.

Позики отримані від третіх осіб, які є безпроцентними та не забезпечені заставою, відображаються за амортизованою вартістю застосовуючи метод ефективної ставки відсотка.

Інформація про ефективні процентні ставки:

	На 31 грудня 2024	На 31 грудня 2023
	%	%
Поворотна фінансова допомога	16,0 -22,0	16,0 -22,0
Забезпечувальні платежі	6,0-25,0	6,0-25,0

Забезпечення зобов'язань за кредитами становили:

- інвестиційна нерухомість за справедливою вартістю в сумі 5 425 000 ГРН'000 та 5 153 832 ГРН'000 станом на 31 грудня 2024 року та на 31 грудня 2023 року відповідно.

- заставна вартість корпоративних прав учасників Компанії на суму 5 ГРН'000 станом на 31 грудня 2024 року та на 31 грудня 2023 року;

- зобов'язання, забезпечені солідарною порукою учасників Компанії складають 24 066 333 ГРН'000 станом на 31 грудня 2024 року та 22 466 418 ГРН'000 станом на 31 грудня 2023 року.

Інформація про терміни погашення довгострокових зобов'язань за номінальною вартістю:

	На 31 грудня 2024	На 31 грудня 2023
	ГРН'000	ГРН'000
1-3 роки	1 306 754	903 312
більше 3 років	21 207 883	20 589 886
Усього:	22 514 637	21 493 198

Оренда об'єктів	6 054	8 856
Страхування	3 640	2 471
Амортизація	2 422	2 526
Банківські послуги	726	1 182
Витрати на транспорт	473	459
Інші	2 331	1 634
Усього: Адміністративні витрати	15 646	16 028

14 Резерви на збут

Рух резервів наведений нижче: наступним чином:

	2024 ГРН'000	Резерв на невикористані відпустки ГРН'000
Зарплата та соціальні відрахування	20 293	15 830
Стимулювання збуту	16 911	15 724
На 31 грудня 2022	1 320	1 320
Нарахування	4 912	4 912
Використання	(4 954)	(4 954)
На 31 грудня 2023	1 278	1 278
Нарахування	8 350	8 350
Використання	(5 050)	(5 050)
На 31 грудня 2024	4 578	4 578

Інші операційні доходи розкриваються наступним чином:

15 Собівартість наданих послуг

Собівартість наданих послуг:

	2024 ГРН'000	2023 ГРН'000
Ремонт та експертиза	341 013	38 160
Технічне обслуговування	151 604	141 724
Електроенергія та газ	133 703	91 434
Профілактичні роботи	77 089	72 145
Охорона	47 092	45 686
Утримання та прибирання	30 031	29 882
Дизельне паливо для генераторів	4 097	4 457
Амортизація	3 955	3 276
Зарплата та соціальні відрахування	2 741	2 301
Інші витрати	10 009	9 418
Усього: Собівартість наданих послуг	801 334	438 483

16 Адміністративні витрати

Адміністративні витрати за категоріями подані нижче:

	2024 ГРН'000	2023 ГРН'000
Зарплата та соціальні відрахування	113 182	61 581
Консультаційні послуги	8 634	8 146
Оренда обладнання	6 054	6 096
Страховання	3 040	2 901
Амортизація	2 922	2 895
Банківські послуги	755	1 162
Витрати на транспорт	473	469
Інші	2 331	1 634
Усього: Адміністративні витрати	137 391	84 884

17 Витрати на збут

Витрати на збут розкриваються наступним чином:

	2024 ГРН'000	2023 ГРН'000
Зарплата та соціальні відрахування	20 293	16 310
Стимулювання збуту	16 611	16 729
Брокерські послуги	6 552	4 409
Реклама	4 455	3 349
Дизайнерські послуги	1 500	283
Просування	997	905
Інші	230	238
Усього: Витрати на збут	50 638	42 223

18 Інші операційні доходи/витрати, чисті

Інші операційні доходи розкриваються наступним чином:

	2024 ГРН'000	2023 ГРН'000
Дохід від переоцінки інвестиційної нерухомості	271 168	221 093
Відновлення резерву сумнівних боргів	8 549	-
Дохід від визнаних штрафів	2 769	9 691
Дохід від продажу запасів	440	303
Дохід від продажу необоротних активів	6	-
Відшкодування місцевих податків	-	14 027
Інші доходи	296	151
Усього: Інші операційні доходи	283 228	245 265

Інші операційні витрати розкриваються наступним чином:

	2024 ГРН'000	2023 ГРН'000
Податки та збори	8 854	13 960
Собівартість реалізованих запасів	327	235
Витрати від визнаних штрафів	252	15
Резерв сумнівних боргів	170	276 673
Інші операційні витрати	349	232
Усього: Інші операційні витрати	9 952	291 115

19 Інші неопераційні доходи/витрати

Інші неопераційні доходи/витрати розкриваються наступним чином:

	2024 ГРН'000	2023 ГРН'000
Доходи від дисконтування	28 028	26 603
Дохід від курсових різниць	9 607	2 111
Інші доходи	163	107
Усього: Інші неопераційні доходи	37 798	28 821

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ТРИ О»

	ГРН'000	ГРН'000
Витрати від курсових різниць	1 207 513	421 125
Відсотки по кредитах	640 596	504 105
Витрати від дисконтування	33 620	20 930
Інші витрати	538	1 799
Усього: Інші неопераційні витрати	1 882 267	947 959

20 Податок на прибуток

Витрати з податку на прибуток представлені наступним чином:

	2024 ГРН'000	2023 ГРН'000
Поточний податок на прибуток	-	-
Відстрочені податки	(1 508)	49 796
Усього: (Витрати)/дохід з податку на прибуток	(1 508)	49 796

Узгодження податку на прибуток:

	2024 ГРН'000	2023 ГРН'000
Збиток до оподаткування	(1 388 666)	(624 030)
Ставка податку на прибуток, 18%	249 960	112 325
Витрати, що не підлягають оподаткуванню	(52)	(5 040)
Невизнані відстрочені податкові активи	(251 416)	(57 489)
Усього: (Витрати)/дохід з податку на прибуток	(1 508)	49 796

Відстрочені податки, які виникають внаслідок тимчасових різниць, наведені нижче:

	На 31 грудня 2024 ГРН'000	Визнано в складі сукупного доходу ГРН'000	На 31 грудня 2023 ГРН'000
Основні засоби та нематеріальні активи	520	-	520
Дебіторська заборгованість	51 329	(1 508)	52 837
Податкові збитки	3 334 115	251 416	3 082 699
Невизнані відстрочені податкові активи	(3 334 115)	(251 416)	(3 082 699)
Усього: Відстрочені податки	51 849	(1 508)	53 357
Відстрочені податкові активи	3 385 964		3 136 056
Відстрочені податкові зобов'язання	(3 334 115)		(3 082 699)
Усього: Відстрочені податки	51 849		53 357

22 Зобов'язання та непередбачувані події

Операційне середовище

Основні види діяльності Компанії здійснюються в межах України. Оскільки закони та нормативні акти, що впливають на економічне середовище в Україні, піддаються докорінним змінам, активна та діяльність Компанії зазнають ризику внаслідок негативних змін у політичному та економічному середовищі (див. також примітку 1.2).

Оподаткування

	На 31 грудня 2023 ГРН'000	Визнано в складі сукупного доходу ГРН'000	На 31 грудня 2022 ГРН'000
Українські податкові органи проводять всі податкові розрахунки в розрахунок загальної економічної ситуації в Україні. У зв'язку з тим, що в Україні не було жодного податкового			

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ТРИ О»

Основні засоби та нематеріальні активи	520	-	520
Дебіторська заборгованість	52 837	49 796	3 041
Податкові збитки	3 082 699	57 489	3 025 210
Невизнані відстрочені податкові активи	(3 082 699)	(57 489)	(3 025 210)
Усього: Відстрочені податки	53 357	49 796	3 561
Відстрочені податкові активи	3 136 056		3 028 771
Відстрочені податкові зобов'язання	(3 082 699)		(3 025 210)
Усього: Відстрочені податки	53 357		3 561

Накопичені податкові збитки складають 18 522 860 ГРН'000 та 17 126 108 ГРН'000 станом на 31 грудня 2024 року та 31 грудня 2023 року відповідно.

21 Пов'язані сторони

З метою цих фінансових звітів, сторони вважаються пов'язаними, якщо одна сторона має можливість контролювати іншу сторону або здійснювати суттєвий вплив на іншу сторону під час прийняття фінансових та операційних рішень. Під час розгляду всіх можливих відносин з пов'язаними сторонами, увага приділяється сутності відносин, а не лише юридичній формі. Пов'язані сторони можуть укладати операції, що їх не можуть укладати непов'язані сторони, та операції між пов'язаними сторонами можуть не здійснюватися на основі цих самих строків, умов та сум, що й операції між непов'язаними сторонами.

Компанія мала такі операції із пов'язаними сторонами:

	Позики отримані ГРН'000
На 31 грудня 2024	200 887
На 31 грудня 2023	200 887

Операції з пов'язаними сторонами представляють собою заборгованість за отриманими позиками від учасників Компанії.

Заробітна плата ключовому управлінському персоналу за роки, що закінчилися 31 грудня у вигляді короткострокової винагороди працівникам складала:

	2024 ГРН'000	2023 ГРН'000
Заробітна плата	95 752	48 912
Соціальні фонди	3 310	2 358
Усього: Винагорода ключового персоналу	99 062	51 270

22 Зобов'язання та непередбачувані події

Операційне середовище

Основні види діяльності Компанії здійснюються в межах України. Оскільки закони та нормативні акти, що впливають на економічне середовище в Україні, піддаються докорінним змінам, активи та діяльність Компанії зазнають ризику внаслідок негативних змін у політичному та економічному середовищі (див. також примітку 1.2).

Оподаткування

Українські податкові органи приділяють все більше уваги діловій спільноті в результаті загальної економічної ситуації в Україні. У зв'язку з цим місцеве та державне податкове

середовище в Україні постійно змінюється та часто спостерігається суперечливість у застосуванні, тлумаченні та впровадженні. Невідповідність вимогам українських законів та нормативних актів може призвести до накладання жорстких стягнень та великих штрафів.

Майбутні податкові перевірки можуть спричинити проблеми або оцінки, які можуть суперечити податковим деклараціям Компанії. Такі оцінки можуть стосуватися податків, штрафів та відсотків, і ці суми можуть бути суттєвими. Хоча управлінський персонал Компанії вважає, що виконав вимоги місцевого податкового законодавства, за останні роки було введено численні зміни до податкового та валютного законодавства та пов'язані з ними нормативні акти, які не завжди чітко сформульовані.

Правові суперечки

Компанія фігурує в досудовому розслідуванні щодо заниження зобов'язань з податку на додану вартість на суму 145 813 ГРН'000. В рамках цього провадження були арештовані грошові кошти на рахунках Компанії в АТ «Ощадбанк» і АТ «Укресімбанк», а також арештовано та передано належний Компанії торговельно-офісний комплекс в управління Національного агентства України з питань виявлення, розшуку та управління активами, одержаними від корупційних та інших злочинів (АРМА) для пошуку управителя. На дату затвердження даної фінансової звітності підозрювані у кримінальному провадженні добиваються у судовому порядку його закриття у зв'язку зі спливом строку досудового розслідування, за результатами чого Печерський районний суд міста Києва закрити кримінальне провадження, але його ухвала була скасована Київським апеляційним судом (текст рішення про скасування на дату затвердження фінансової звітності не видано, а отже мотиви скасування не відомі), а питання про закриття кримінального провадження повернуто на повторний розгляд до Печерського районного суду міста Києва.

Станом на дату затвердження фінансової звітності конкурс з відбору управителя належним Компанії торгово-офісним комплексом не проведено, комплекс в управління не передано. Важливим є те, що у попередньому конкурсі взяли участь всього три учасника, кожен з яких був дискваліфікованим АРМА, що свідчить про небажання представників реального бізнесу втручатися в управління майном Компанії, а отже перспективи передачі комплексу в управління є примарними.

Компанія також є учасником інших судових процесів та позовів, які відбуваються в звичайному ході її економічної діяльності. Управлінський персонал вважає, що вирішення таких питань не матиме суттєвого впливу на її баланс або операційні результати.

23 Справедлива вартість

23.1 Справедлива вартість фінансових інструментів

Основні категорії фінансових інструментів подано нижче:

	На 31 грудня 2024	На 31 грудня 2023
	ГРН'000	ГРН'000
Торговельна та інша дебіторська заборгованість	63 414	207 204
Грошові кошти та їх еквіваленти	1 389	580
Усього: Фінансові активи	64 803	207 784

Торговельна та інша кредиторська заборгованість

53 272

68 577

Кредити та позики	24 085 613	22 482 931
Усього: Фінансові зобов'язання	24 138 885	22 551 508

Управлінський персонал вважає, що балансова вартість фінансових активів та фінансових зобов'язань, відображених у фінансовій звітності дорівнює їх справедливій вартості.

Основними ризиками, пов'язаними із фінансовими інструментами Компанії є валютний, кредитний та ризик ліквідності.

23. 2 Справедлива вартість не фінансових активів

Справедлива вартість нерухомості і землі в складі інвестиційної нерухомості визначалася для цілей складання фінансової звітності відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності та Положень (Стандартів) Бухгалтерського Обліку. При розрахунку значень справедливої вартості об'єктів використовували такі методи: порівняльний і дохідний.

У таблиці нижче представлена інформація про інвестиційну діяльність і ієрархію справедливої вартості станом на 31 грудня 2024 року:

	Метод оцінки	Значних спостережних вихідних даних (2 рівень)	Справедлива вартість станом на 31 грудня 2024
<i>ГРН'000</i>			
Торговельно-офісний комплекс	Дохідний (метод дисконтування грошових потоків)	5 168 000	5 168 000
Земельні ділянки	Порівняльний	257 000	257 000
Усього:		5 425 000	5 425 000

У таблиці нижче представлена інформація про інвестиційну діяльність і ієрархію справедливої вартості станом на 31 грудня 2023 року:

	Метод оцінки	Значних спостережних вихідних даних (2 рівень)	Справедлива вартість станом на 31 грудня 2023
<i>ГРН'000</i>			
Торговельно-офісний комплекс	Дохідний (метод дисконтування грошових потоків)	4 907 326	4 907 326
Земельні ділянки	Порівняльний	246 506	246 506
Усього:		5 153 832	5 153 832

24 Управління фінансовими ризиками: цілі та політика

Управління ризиками: цілі та політика

Компанія піддається різним видам ризиків, виникнення яких пов'язане із використанням фінансових інструментів. Фінансові активи та зобов'язання Компанії по категоріях підсумовано у Примітці 23.1. Головними видами ризиків є ринковий ризик, кредитний ризик, ризик ліквідності та відсотковий ризик.

а) Ринковий ризик

Валютний ризик

Валютний ризик – це ризик того, що на фінансові результати Компанії негативно впливатимуть зміни валютних курсів. Компанія здійснює певні операції, деноміновані в іноземних валютах. Компанія не використовує похідні інструменти для зменшення валютних ризиків, хоча управлінський персонал Компанії намагається зменшити такий ризик, управляючи її монетарними активами та зобов'язаннями в іноземній валюті на однаковому (приблизно стабільному) рівні.

Балансова вартість монетарних активів та зобов'язань Компанії, визначених в іноземній валюті, станом на звітну дату, така:

ГРН'000	Дол'000	Євро'000
На 31 грудня 2024:		
Грошові кошти та їх еквіваленти	-	-
Усього: Фінансових активів	-	-
Кредити банків та відсотки	12 622 501	55 106
Усього: Фінансових зобов'язань	12 622 501	55 106

ГРН'000	Дол'000	Євро'000
На 31 грудня 2023:		
Грошові кошти та їх еквіваленти	-	-
Усього: Фінансових активів	-	-
Кредити банків та відсотки	11 175 795	50 999
Усього: Фінансових зобов'язань	11 175 795	50 999

Аналіз чутливості

Наведена далі таблиця деталізує чутливість Компанії до зміцнення української гривні відносно Дол. США/Євро на 10% та до послаблення української гривні відносно Дол. США/Євро на 10%. 10% - це рівень чутливості, який відображає оцінку управлінським персоналом можливих змін у курсах обміну відповідних валют. Ефект посилення буде відповідно навпаки.

ГРН'000	Дол'000	Євро'000
На 31 грудня 2024:		
Ефект 10%	1 262 250	5 511
На 31 грудня 2023:		
Ефект 10%	1 117 580	5 100

Аналіз застосовувався до монетарних статей, визначених у відповідних валютах, на дати балансу.

б) Кредитний ризик

Кредитний ризик являє собою ризик того, що контрагент не виконає свої зобов'язання за фінансовими інструментами або клієнтськими договорами, що призводять до фінансових втрат. Компанія схильна до кредитного ризику від операційної діяльності (в першу чергу торговельної дебіторської заборгованості) та від фінансової діяльності (грошові кошти і депозити в банках). Керівництво Компанії прийняло відповідну кредитну політику, і можливі кредитні ризики постійно відстежуються.

Кредитний ризик Компанії контролюється та аналізується в кожному конкретному випадку, і, виходячи зі статистики стягнення заборгованості, керівництво Компанії вважає, що вона не має значного ризику виникнення збитків через невиконання зобов'язань клієнтів по відношенню до Компанії.

Балансова вартість фінансових активів представляє максимальну величину, схильних до кредитного ризику. Максимальний рівень кредитного ризику на 31 грудня склав:

	На 31 грудня 2024	На 31 грудня 2023
	ГРН'000	ГРН'000
Торговельна та інша дебіторська заборгованість	63 414	207 204
Грошові кошти та їх еквіваленти	1 389	580
Усього: Фінансові активи	64 803	207 784

Аналіз знецінення проводиться на кожну звітну дату на індивідуальній основі. Розрахунок проводиться на основі фактично понесених історичних даних.

в) Ризик ліквідності

Ризик ліквідності – це ризик того, що Компанія не буде спроможною погасити всі зобов'язання, коли настає строк сплати. Компанія аналізує строки корисного використання своїх активів і терміни погашення своїх зобов'язань, а також планує ліквідність на підставі припущень про погашення різних інструментів.

Розкриття по термінам погашення кредитів, позик, торговельної та іншої кредиторської заборгованості представлено нижче:

	На 31 грудня 2024	На 31 грудня 2023
	ГРН'000	ГРН'000
до 6 місяців	2 007 610	1 255 791
6 місяців – 1 рік	45 845	216 345
1-5 років	3 284 602	2 164 513
більше 5 років	19 340 422	19 429 980
Усього:	24 678 479	23 066 629

г) Відсотковий ризик

Відсотковий ризик – це ризик того, що зміни плаваючих ставок відсотку негативно впливатимуть на фінансові результати Компанії. Компанія не використовує похідних інструментів для управління схильністю відсоткового ризику, одночасно більшість фінансових активів та зобов'язань Компанії мають фіксовані ставки й тому цей ризик обмежений.

Наведена далі таблиця деталізує чутливість Компанії до збільшення/зменшення ставки відсотка на 1 %. Аналіз застосовувався до позик від банків за фіксованими ставками відсотку, виходячи з припущень, що сума зобов'язання, непогашеного на дату балансу, буде непогашеною протягом всього року.

	ГРН'000	ГРН'000
Збільшення ставки проценту (в базових пунктах)	151 656	140 462
(Зменшення) ставки проценту (в базових пунктах)	(151 656)	(140 462)

Управління капіталом

Компанія розглядає позикові кошти і чисті активи як основні джерела формування капіталу. Завданням Компанії при управлінні капіталом є забезпечення можливості Компанії продовжувати функціонувати як постійно діюче підприємство з метою забезпечення одержання прибутку власниками і вигоди для інших зацікавлених осіб, а також для забезпечення фінансування своїх операційних потреб, капіталовкладень та стратегії розвитку Компанії.

Політика Компанії по управлінню капіталом спрямована на забезпечення і підтримку оптимальної структури капіталу з метою зменшення сукупних витрат на залучення капіталу та забезпечення гнучкості доступу Компанії до ринків капіталу. На даний час Компанія повністю фінансується за рахунок власного капіталу.

Керівництво постійно контролює структуру капіталу Компанії та може коригувати політику і цілі управління капіталом з урахуванням змін операційного середовища, «настрої» ринку або стратегії її розвитку.

25 Подальші події

Як зазначено в Примітці 1.2, російська федерація 24 лютого 2022 року розпочала повномасштабне військове вторгнення в Україну, що стало викликом для подальшого стабільного розвитку економічного та фінансового сегментів в Україні, а операційне середовище відтоді залишається ризикованим і з високим рівнем невизначеності.

На сьогоднішній день керівництво Компанії оцінює сценарії можливого розвитку подій та аналізує їх вплив на ринок та роботу Компанії. За всіх сценаріїв Компанія має вести безперервну діяльність, сценарії призупинення діяльності не мають під собою обґрунтування та доцільності в налагодженій моделі функціонування Компанії та її маневреності.

В лютому 2025 року Компанія розпочала процедуру превентивної реструктуризації кредитної заборгованості, що серед іншого передбачає конвертацію валютної частини кредиту в гривні. На дату затвердження даної фінансової звітності ухвалою Господарського суду м. Києва відкрито процедуру превентивної реструктуризації. У відповідь Банки-Учасники надали вимогу Компанії щодо дострокового повернення кредиту.

Зазначені події, які настали або відбувались після звітної дати, не мали коригуючого впливу на фінансовий стан Компанії на 31 грудня 2024 року.

26 Затвердження фінансових звітів

Дана фінансова звітність ухвалена управлінським персоналом та затверджена до випуску 30 травня 2025 р.



Звіт про управління за 2024 рік ТОВ «ТРИ О»

Ідентифікаційний код : 23167814

Адреса місцезнаходження: Площа Спортивна, 1-А

м. Київ, 01001

тел.: +38 044 384 8440

Генеральний директор ТОВ «ТРИ О»
Круппа І.Р.





Даний Звіт про управління підготовлено на виконання Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність» відповідно до Методичних рекомендацій зі складання звіту про управління, затверджених наказом Міністерства фінансів України від 07.12.2018 №982.

Опис діяльності

Товариство зареєстроване 29.05.1995 року у м.Києві (перереєстроване 26.07.2000р.)

Місцезнаходження товариства: місто Київ, площа Спортивна 1-А.

Статутний капітал товариства складає 23 034 009, 90 грн., на поточну дату сформовано в повному обсязі.

Вищим органом управління товариством є загальні збори учасників, до компетенції яких належить вирішення всіх питань, що стосуються діяльності товариства. Виконавчим органом товариства є Генеральний директор, який здійснює керівництво поточною діяльністю товариства в межах своїх повноважень, визначених статутом.

Видами діяльності підприємства згідно з Єдиним державним реєстром юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань є наступні:

68.20. Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна (основний);

81.10. Комплексне обслуговування об'єктів;

46.90. Неспеціалізована оптова торгівля;

52.21. Допоміжне обслуговування наземного транспорту;

68.10. Купівля та продаж власного нерухомого майна;

41.10. Організація будівництва будівель.

Станом на дату підготовки Звіту найбільша стаття доходу підприємства – дохід від здавання в оренду власного нерухомого майна.



Опис діяльності

ТОВ «Три О» є власником та здійснює експлуатацію «Торговельно-офісного комплексу з об'єктами громадського призначення та паркінгом (ЛІТЕРА "В"),» загальною площею 151 805,3 кв.м., розташованого за адресою м. Київ, площа Спортивна 1-А, на підставі Свідоцтва про право власності, на нерухоме майно, серія та номер 11139519, виданого 18.10.2013, видавник: Реєстраційна служба Головного управління юстиції у м. Києві.

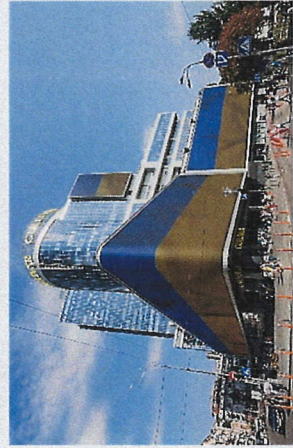
Торговельно-офісний комплекс розташований в самому центрі культурної, історичної та бізнес-частини столиці і складається з:

- Бізнес-центру (БЦ) класу «А» (дві вежі)
- Торговельно-розважального центру (ТРЦ)

Комплекс є одною з найвищих будівель України. Висота 35-ти поверхової вежі бізнес-центру - 160 метрів. Загальна площа комплексу - 151 805,3 кв. м.

У ТРЦ знаходяться понад 200 кращих світових та українських брендів, зручно розташованих на 8 поверхах. Серед орендарів - світові та українські бренди одягу, білизни, взуття, аксесуарів, супермаркети, магазини товарів для дому, кінотеатр, боулінг, преміальний спортивний комплекс та близько 20 закладів харчування.

У БЦ знаходяться офіси понад 35-ти провідних українських та міжнародних компаній.





Аналіз фінансових показників

Фінансові результати за 2024 та 2023 рік, тис.грн.

Табл #1

Показники	2024	2023	Зміни
Загальні активи	5 693 699	5 465 957	227 742
Чисті активи	-18 661 135	-17 270 961	-1 390 174
Чистий дохід від реалізації робіт та послуг	1 171 890	906 548	265 342
Валовий прибуток	370 556	468 065	-97 509
Чистий фінансовий результат	-1 390 174	-574 234	-815 940

Валюта балансу ТОВ «ТРИ О» у 2024 році збільшилась на 4,2% проти 2023 року і становила 5 694 млн. грн.
Чистий дохід від реалізації робіт та послуг збільшився на 29,3% та становив за 2024 рік 1 172 млн.грн.
Валовий прибуток зменшився на 97 млн.грн. з 468 065 тис.грн. у 2023 році до 370 556 тис.грн. у 2024 році.



Аналіз зміни показників балансу, тис.грн.

Табл #2

Статті балансу	31.12.2024	31.12.2023	Зміни
Інвестиційна нерухомість та інші необоротні активи	5 499 115	5 235 225	263 890 5%
Запаси	4 443	4 774	-331 -7%
Дебіторська заборгованість	177 191	215 462	-38 271 -18%
Розрахунки з бюджетом	11 561	9 916	1 645 17%
Грошові кошти	1 389	580	809 139%
УСЬОГО АКТИВИ	5 693 699	5 465 957	227 742
Статутний капітал	23 034	23 034	0 0%
Додатковий капітал	99	99	0 0%
Нерозподілений прибуток	-18 684 268	-17 294 094	-1 390 174 -8%
Заборгованість за кредитами	24 066 419	22 466 418	1 600 001 7%
Кредиторська заборгованість	283 837	269 222	14 615 5%
Поточні забезпечення	4 578	1 278	3 300 258%
УСЬОГО КАПІТАЛ ТА ПАСИВИ	5 693 699	5 465 957	227 742

Чистий дохід Товариства збільшився у 2024 році порівняно з 2023 роком завдяки тому, що керівництво Товариства змогло адаптувати діяльність Товариства в нинішніх надскладних економічних і політичних умовах і вживає всіх необхідних заходів для підтримки стійкості і зростання бізнесу. Керівництву Товариства вдалось зберегти робочі місця, своєчасно здійснювати витрати на утримання робочої сили та втримати високий рівень чистого доходу від оренди торговельної та офісної частин комплексу, а також надання інших послуг орендарям.



Доходи за 2024 та 2023 рр., тис.грн

Табл #3

Показники	2024	2023	Зміни
Дохід від орендних послуг	1 171 890	906 548	265 342
Інші операційні доходи	283 228	245 265	37 963

ТОВ «ТРИ О» входить до числа великих платників податків - в 2024 році сума загальних платежів до бюджету склала 114,6 млн.грн., що є достатньо високим показником в умовах військового стану. Значну частину платежів до бюджету складає щомісячна сплата податку на додану вартість, податків на нерухомість, податків на заробітну плату, тощо.

Платежі до бюджету, тис.грн.

Табл #4

Вид платежу	2024	2023
ПДВ	80 460	87 210
ПДФО, єдиний внесок, військовий збір	31 584	20 937
Податок на нерухомість, земельний податок, інші податки	2 573	13 773
РАЗОМ	114 617	121 920



Ліквідність та зобов'язання

Основними джерелами забезпечення ліквідності на підприємстві є оборотні активи, які забезпечують своєчасне виконання зобов'язань.

Фінансові активи підприємства включають: грошові кошти та їх еквіваленти, торгіву та іншу дебіторську заборгованість, що виникають в процесі нормальної господарської діяльності підприємства. Фінансові зобов'язання підприємства включають інші довгострокові та короткострокові зобов'язання, кредиторську заборгованість та кредити банків. Основна мета цих фінансових інструментів — забезпечити фінансування діяльності підприємства для виконання завдань, передбачених фінансовою політикою.

Ліквідність та платоспроможність підприємства, в умовах політичної та економічної нестабільності є дуже важливою умовою для його господарської діяльності. Для того, щоб вижити в сучасних умовах, підприємству необхідно контролювати та постійно поліпшувати фінансові показники. Тому аналіз платоспроможності є надзвичайно важливим показником для забезпечення подальшої діяльності та розвитку підприємства на конкурентному ринку. Щодо політики управління платоспроможністю на ТОВ «ТРИ О», то вона включає наступні заходи:

- ефективна медіація процесів щодо договірних відносин з дебіторами і кредиторами;
- слідування за співвідношенням дебіторської і кредиторської заборгованості;
- оцінка ділової репутації і платоспроможності дебіторів;
- створення резерву сумнівних боргів, тощо.



Соціальні аспекти та кадрова політика

Кадрова політика підприємства ґрунтується на забезпеченні реалізації прав кожного громадянина України на працю, неухильному дотриманні законодавства України, прозорості, забезпеченні належної організації праці, створенні належних, безпечних та здорових умов праці. Реалізацію політики підприємства з кадрової роботи та управління персоналом здійснює департамент з управління персоналом. Кадрова політика полягає в забезпеченні дієздатності такої системи роботи з персоналом, що об'єднує різні форми діяльності й має на меті створення згуртованого й відповідального високопродуктивного колективу для реалізації можливостей підприємства реагувати на зміни в зовнішньому і внутрішньому середовищах.

Основними завданнями кадрової політики є:

- Аналітична та організаційна робота з кадрового менеджменту, зокрема аналіз розвитку потенціалу працівників, узагальнення причин та попередження звільнень з роботи;
- Задоволення потреби Товариства у кваліфікованих кадрах та ефективне їх використання;
- Прогнозування розвитку персоналу, заохочення працівників до професійної кар'єри, підвищення рівня професійної компетентності;
- Створення привабливих умов праці: забезпечення можливостей для підвищення кваліфікації та реалізації прагнень до професійного зростання, створення можливостей для просування по кар'єрі з метою підвищення ступеня задоволення роботою;
- Забезпечення гідної оплати праці, що полягає в наданні достатньо високої порівняно з іншими роботодавцями заробітної плати, яка б відповідала досвіду, здібностям і ставленню працівника до своїх обов'язків, його трудовому внеску;
- Забезпечення добробуту, що ґрунтується на створенні оптимальних умов для працівників;
- Створення сприятливого організаційного та психологічного клімату, формування корпоративної культури у колективі, розв'язання конфліктних ситуацій, дослідження атмосфери всередині підприємства попередження виникнення трудового конфлікту;
- Належне документальне оформлення трудових відносин;
- Забезпечення дотримання трудового законодавства.

Для забезпечення завдань кадрової політики пріоритетними принципами в управлінні персоналом є:

- гарантування безпеки праці;
- спрямованість на забезпечення впевненості персоналу у завтрашньому дні;
- економічна обґрунтованість, виходячи з реальних фінансових можливостей підприємства;
- забезпечення індивідуального підходу до своїх працівників. Таким чином використання в роботі таких інструментів :
- демократизм управління, від якого залежить готовність до співробітництва;
- справедливості дотримання рівності й послідовності.



Ризики

Основні види діяльності ТОВ «Три О» здійснює в межах України. Оскільки закони та нормативні акти, що впливають на економічне середовище в Україні піддаються докорінним змінам, активи та діяльність Товариства зазнають ризику внаслідок негативних змін у політичному та економічному середовищах. Основними ризиками, які можуть мати вплив на діяльність, є валютний ризик, ризик ліквідності та зовнішні ризики (військові дії, енергетична криза тощо).

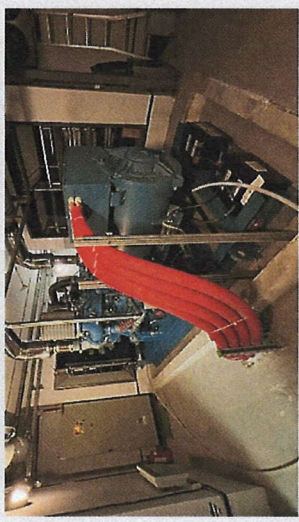
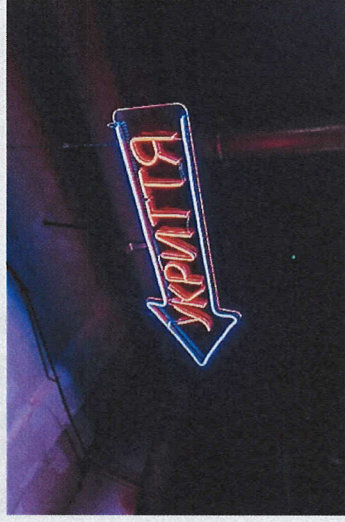
Валютний ризик – це ризик того, що на фінансові результати Товариства негативно впливатимуть зміни валютних курсів. Товариство здійснює певні операції, деноміновані в іноземних валютах. Товариство не використовує похідні інструменти для зменшення валютних ризиків, хоча управлінський персонал намагається зменшити такий ризик, управляючи її монетарними активами та зобов'язаннями в іноземній валюті на однаковому (приблизно стабільному) рівні.

Ризик ліквідності - це ризик того, що Товариство не буде спроможним погасити свої зобов'язання по мірі настання строків їхнього погашення. Позиція ліквідності Товариства ретельним чином контролюється та управляється. Товариство використовує процес детального бюджетування та прогнозування грошових потоків для того, щоб гарантувати наявність адекватних ресурсів для виконання своїх платіжних зобов'язань.

До початку війни в Україні Товариство демонструвало стабільні показники діяльності відповідно до затверджених бюджетів. Керівництво Товариства постійно відслідковує ситуацію та вживає заходів, наскільки це є можливим, для забезпечення безпеки співробітників, а також для підтримки безперервної діяльності. Під час енергетичної кризи одними з перших серед об'єктів комерційної нерухомості забезпечили можливість безперебійної роботи підприємства та партнерів (орендарів) та перейшли на імпорт електроенергії.

Однак через те, що війна продовжується, зберігається високий ризик суттєвих збоїв діяльності та загалом негативних наслідків для операційного потенціалу Товариства. Проте, керівництво Товариства вживає всіх необхідних заходів для підтримки стійкості і зростання бізнесу Товариства в нинішніх умовах.

Попри комерційні ризики, які виникають – статичність ринку щодо рітейл-гравців (майже повна відсутність виходу на ринок нових міжнародних гравців та невідновлення діяльності існуючих міжнародних мереж), скорочення часу роботи об'єкту з причин наявності повітряних тривог, зміну трендів (збільшення долі онлайн-шопінгу), курсові ризики та ін., в 2024 році було досягнуто усіх планових показників





Просвітництво, інновації і партнерство

Головне завдання ТОВ «Три О» - утримання стабільного показника відвідуваності та постійного інтересу до об'єкту. Основним напрямком інновацій на найближчі роки є діджиталізація та використання нових відеотехнологій для фасадних медіаекранів.

Протягом 2024 року команда ТОВ «Три О» реалізувала ряд проєктів з метою просвітництва в межах комерційної нерухомості. ТРЦ став важливим осередком сучасного міського життя, де гармонійно поєднуються культура, освіта, спорт і соціальні ініціативи. **Gulliver перетворився на справжній донорський хаб.** Тільки у 2024 році у співпраці з платформою ДонорUA було проведено п'ять відкритих акцій, на яких 245 людей здали кров. Кожна така акція - шанс на життя для трьох пацієнтів, тож загалом вдалося потенційно врятувати 735 життів.

БФК продовжував створювати сенси, наповнюючи свій простір суспільно-важливими заходами:

- Співпраця з Малою академією наук та запуск спільного проєкту «Відкрий портал у науку 2.0».
- Партнерство з Мінекономіки задля популяризації програми «Власна справа» — можливість для ветеранів та їхніх партнерів реалізувати власний бізнес.
- Співпраця з UNICEF та популяризація культури уснослов'я.
- ТРЦ Gulliver регулярно підтримує ініціативи, що сприяють розвитку фізичної культури та популяризації спорту. Серед таких подій — «Активні парки», День дзюдо, виставка «The Will to Win — Воля до Перемоги!», яка розповідала про неймовірну силу волі та стійкість українських спортсменів.

В межах святкування 10-річчя, БФК започаткував міжнародний медіа-арт фестиваль Uart Media Fest. На фасадних екранах представили інноваційні відеороботи учасників зі всього світу. Зокрема, у 2024 році у фестивалі брали участь учасники з понад 10 країн. Таким чином, вдалося організувати фантастичне арт-шоу, яке вкотре підтвердило, наскільки українські митці талановиті, а Україна - провідна інноваційна країна, яка попри складні обставини, створює шоу світового рівня, впевнено тримаючи курс до світлого майбутнього.

Простір нашого торгово-розважального центру перетворився на осередок цінностей, де можна безпечно здійснити покупки та, зрештою відкрити для себе нові сенси.

