

Титульний аркуш

16.04.2024

(дата реєстрації особою
електронного документа)

№ 16-04/24

(вихідний реєстраційний
номер електронного
документа)

Підтверджую ідентичність та достовірність інформації, що розкрита відповідно до вимог Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів, а також особами, які надають забезпечення за такими цінними паперами (далі - Положення)

Директор

Чуканов Олександр
Вячеславоович

(посада)

(місце для накладання електронного
підпису уповноваженої особи
емітента/особи, яка надає
забезпечення, що базується на
кваліфікованому сертифікаті
відкритого ключа)

(прізвище та ініціали керівника
або уповноваженої особи)

Річний звіт "ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БУДСПЕЦСЕРВІС"" (32555547) за 2023 рік

Рішення про затвердження річного
звіту:

Жоден із зазначених
від

Особа, яка здійснює діяльність з
оприлюднення регульованої інформації:

Особа, яка здійснює подання звітності
та/або звітних даних до Національної
комісії з цінних паперів та фондового
ринку:

Дані про дату та місце оприлюднення річної інформації:

Річну інформацію розміщено на
власному вебсайті емітента

<http://www.bss.informs.net.ua>
(URL-адреса вебсайту)

16.04.2024
(дата)

Зміст

1. Ідентифікаційні дані та загальна інформація



д/н

1. Ідентифікаційні дані та загальна інформація. Інформація про банки, що обслуговують особу

д/н

1. Ідентифікаційні дані та загальна інформація. Інформація про рейтингове агентство

д/н

1. Ідентифікаційні дані та загальна інформація. Інформація щодо всіх осіб, які на дають забезпечення за його зобов'язаннями (якщо за зобов'язаннями емітента надаються забезпечення)

У зв'язку з тим, що страховик Приватне акціонерне товариство "Страхове товариство "СТРОЙПОЛІС" на даний час пройшов процес реорганізації, та перестав бути страховою компанією, а єдина серія облігацій ЕЕ (якою Приватне акціонерне товариство "Страхове товариство "СТРОЙПОЛІС" є страховиком) закінчила обіг 22.06.2017 р., а дострокове погашення закінчилося 07.02.2018 р., та облігації в кількості 15995 шт. не були пред'явлені їх власником до погашення у зв'язку з накладенням судом арешту на ці облігації (в цивільній справі No 638/15252/16-ц про розподіл майна подружжя), а всі інші облігації були погашені іншим власникам. Емітент чекає, коли останні облігації серії ЕЕ, а саме 15995 шт. власником облігацій будуть пред'явлені до погашення. Тому Емітент не може перезаключити договір страхування з іншою страховою компанією, тому що не можливо в договорі прописати нові дати та умови, у зв'язку з тим, що обіг та погашення облігацій серії ЕЕ закінчився, та не може розкрити проміжну звітність старого страховика.

1. Ідентифікаційні дані та загальна інформація. Інформація щодо усіх випусків цінних паперів, за якими надається забезпечення (якщо річний звіт подається особою, яка надає забезпечення (незалежно від того, чи є особа емітентом)

У зв'язку з тим, що страховик Приватне акціонерне товариство "Страхове товариство "СТРОЙПОЛІС" на даний час пройшов процес реорганізації, та перестав бути страховою компанією, а єдина серія облігацій ЕЕ (якою Приватне акціонерне товариство "Страхове товариство "СТРОЙПОЛІС" є страховиком) закінчила обіг 22.06.2017 р., а дострокове погашення закінчилося 07.02.2018 р., та облігації в кількості 15995 шт. не були пред'явлені їх власником до погашення у зв'язку з накладенням судом арешту на ці облігації (в цивільній справі No 638/15252/16-ц про розподіл майна подружжя), а всі інші облігації були погашені іншим власникам. Емітент чекає, коли останні облігації серії ЕЕ, а саме 15995 шт. власником облігацій будуть пред'явлені до погашення. Тому Емітент не може перезаключити договір страхування з іншою страховою компанією, тому що не можливо в договорі прописати нові дати та умови, у зв'язку з тим, що обіг та погашення облігацій серії ЕЕ закінчився, та не може розкрити проміжну звітність старого страховика.

10. Річна фінансова звітність

д/н

11. Аудиторський звіт до річної фінансової звітності. Довідка щодо відомостей про аудиторський звіт щодо фінансової звітності за звітний рік

д/н

12. Твердження щодо річної інформації

д/н

2. Органи управління та посадові особи. Інформація щодо посадових осіб

д/н

2. Органи управління та посадові особи. Інформація щодо структури власності

- д/н
2. Органи управління та посадові особи. Організаційна структура
- д/н
3. Опис господарської та фінансової діяльності
- д/н
3. Опис господарської та фінансової діяльності. Інформація про зобов'язання та забезпечення емітента. Кредити банку у тому числі
- д/н
3. Опис господарської та фінансової діяльності. Інформація про зобов'язання та забезпечення особи
- д/н
3. Опис господарської та фінансової діяльності. Інформація про зобов'язання та забезпечення особи. Зобов'язання за цінними паперами у тому числі: за облігаціями (за кожним власним випуском)
- У зв'язку з тим, що страховик Приватне акціонерне товариство "Страхове товариство "СТРОЙПОЛІС" на даний час пройшов процес реорганізації, та перестав бути страховою компанією, а єдина серія облігацій ЕЕ (якою Приватне акціонерне товариство "Страхове товариство "СТРОЙПОЛІС" є страховиком) закінчила обіг 22.06.2017 р., а дострокове погашення закінчилося 07.02.2018 р., та облігації в кількості 15995 шт. не були пред'явлені їх власником до погашення у зв'язку з накладенням судом арешту на ці облігації (в цивільній справі No 638/15252/16-ц про розподіл майна подружжя), а всі інші облігації були погашені іншим власникам. Емітент чекає, коли останні облігації серії ЕЕ, а саме 15995 шт. власником облігацій будуть пред'явлені до погашення. Тому Емітент не може перезаключити договір страхування з іншою страховою компанією, тому що не можливо в договорі прописати нові дати та умови, у зв'язку з тим, що обіг та погашення облігацій серії ЕЕ закінчився, та не може розкрити проміжну звітність старого страховика.
3. Опис господарської та фінансової діяльності. Інформація про зобов'язання та забезпечення особи. Податкові зобов'язання
- д/н
3. Опис господарської та фінансової діяльності. Інформація про зобов'язання та забезпечення особи. Фінансова допомога на зворотній основі
- д/н
3. Опис господарської та фінансової діяльності. Інформація про зобов'язання та забезпечення особи. Інші зобов'язання та забезпечення
- д/н
3. Опис господарської та фінансової діяльності. Інформація про осіб, послугами яких користується особа
- д/н
3. Опис господарської та фінансової діяльності. Інформація про основні засоби (за залишковою вартістю)
- д/н
3. Опис господарської та фінансової діяльності. Інформація про собівартість реалізованої продукції
- д/н

3. Опис господарської та фінансової діяльності. Інформація щодо вартості чистих активів
д/н
3. Опис господарської та фінансової діяльності. Інформація щодо отриманих особою ліцензій
д/н
8. Цінні папери. Звіт про стан об'єкта нерухомості (у разі емісії цільових корпоративних облігацій, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва)
д/н
8. Цінні папери. Інформація про забезпечення випуску боргових цінних паперів
- У зв'язку з тим, що страховик Приватне акціонерне товариство "Страхове товариство "СТРОЙПОЛІС" на даний час пройшов процес реорганізації, та перестав бути страховою компанією, а єдина серія облігацій ЕЕ (якою Приватне акціонерне товариство "Страхове товариство "СТРОЙПОЛІС" є страховиком) закінчила обіг 22.06.2017 р., а дострокове погашення закінчилося 07.02.2018 р., та облігації в кількості 15995 шт. не були пред'явлені їх власником до погашення у зв'язку з накладенням судом арешту на ці облігації (в цивільній справі No 638/15252/16-ц про розподіл майна подружжя), а всі інші облігації були погашені іншим власникам. Емітент чекає, коли останні облігації серії ЕЕ, а саме 15995 шт. власником облігацій будуть пред'явлені до погашення. Тому Емітент не може перезаключити договір страхування з іншою страховою компанією, тому що не можливо в договорі прописати нові дати та умови, у зв'язку з тим, що обіг та погашення облігацій серії ЕЕ закінчився, та не може розкрити проміжну звітність старого страховика.
8. Цінні папери. Інформація про облігації
д/н
9. Інформація про розмір доходу за видами діяльності
д/н
Зміст
д/н
Титульний аркуш
д/н

I. Загальна інформація

1. Ідентифікаційні дані та загальна інформація

1	Повне найменування	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БУДСПЕЦСЕРВІС"
2	Скорочене найменування	ТОВ "Будспецсервіс"
3	Ідентифікаційний код юридичної особи	32555547
4	Дата державної реєстрації	09.09.2003
5	Місцезнаходження	Офіційне місцезнаходження: 01103 Україна Київ Печерський Київ вул. Михайла Драгомирова, буд. 18б, прим. 3 Фактичне місцезнаходження:

		01103 Україна Київ Печерський Київ вул. Михайла Драгомирова, буд. 18б, прим. 3
6	Адреса для листування	01103, м. Київ, вул. Михайла Драгомирова, буд. 18б, прим. 3
7	Особа, яка розкриває інформацію	Емітент
8	Особа має статус підприємства, що становить суспільний інтерес	Ні
9	Категорія підприємства	Мале
10	Адреса електронної пошти для офіційного каналу зв'язку	kam@development-ua.com
11	Адреса вебсайту	http://www.bss.informs.net.ua
12	Номер телефону	(044) 2200022
13	Статутний капітал, грн	1018500000
14	Відсоток акцій (часток/паїв) у статутному капіталі, що належить державі	0
15	Відсоток акцій (часток, паїв) статутного капіталу, що передано до статутного капіталу державного (національного) акціонерного товариства та/або холдингової компанії	0
16	Середня кількість працівників за звітний період	29
17	Витрати на оплату праці тис грн (для розрахунку фіктивності для суб'єктів малого підприємництва)	4006
18	Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	(41.10) Організація будівництва будівель (52.21) Допоміжне обслуговування наземного транспорту (64.19) Інші види грошового посередництва
19	Структура управління особою	

Якщо річний звіт подається особою, яка надає забезпечення (незалежно від того, чи є особа емітентом), то зазначається інформація щодо усіх випусків цінних паперів, за якими надається забезпечення:

№ з/п	Номер ISIN	Повне найменування	Ідентифікаційний код юридичної особи	Вид забезпечення
1	2	3	4	5
1	UA4000163232	Приватне акціонерне товариство "Страхове товариство "СТРОЙПОЛІС"	25401697	страхування

Якщо за зобов'язаннями емітента надаються забезпечення, то емітент зазначає інформацію щодо всіх осіб, які на дають забезпечення за його зобов'язаннями:

№ з/п	Повне найменування	Ідентифікаційний код юридичної особи	Вид забезпечення
1	2	3	4
1	Приватне акціонерне товариство "Страхове товариство "СТРОЙПОЛІС"	25401697	страхування

Банки, що обслуговують особу

1	Повне найменування (в т.ч. філії, відділення банку)	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО АКЦІОНЕРНИЙ БАНК "УКРГАЗБАНК"
	Ідентифікаційний код юридичної особи	23697280
	IBAN	UA943204780000026003212003333
	Валюта рахунку	гривня
2	Повне найменування (в т.ч. філії, відділення банку)	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО АКЦІОНЕРНИЙ БАНК "УКРГАЗБАНК"

Ідентифікаційний код юридичної особи	23697280
IBAN	UA943204780000026003212003333
Валюта рахунку	євро

Інформація про рейтингове агентство (зазначається за наявності)

№ з/п	Повне найменування, країна місцезнаходження, посилання на адресу вебсайту агентства	Ознака рейтингового агентства (уповноважене, міжнародне)	Дата визначення або оновлення рейтингової оцінки особи або цінних паперів особи	Рівень кредитного рейтингу особи або цінних паперів особи
1	2	3	4	5
1	Товариство з обмеженою відповідальністю "Кредит-Рейтинг" Україна www.credit-raiting.com.ua	уповноважене рейтингове агентство	Оновлення рейтингової оцінки емітента від 28.03.2023	uaBBB+
2	Товариство з обмеженою відповідальністю "Кредит-Рейтинг" Україна www.credit-raiting.com.ua	уповноважене рейтингове агентство	Оновлення рейтингової оцінки емітента від 30.05.2023	uaBBB+
3	Товариство з обмеженою відповідальністю "Кредит-Рейтинг" Україна www.credit-raiting.com.ua	уповноважене рейтингове агентство	Оновлення рейтингової оцінки емітента від 24.08.2023	uaBBB+
4	Товариство з обмеженою відповідальністю "Кредит-Рейтинг" Україна www.credit-raiting.com.ua	уповноважене рейтингове агентство	Оновлення рейтингової оцінки емітента від 28.11.2023	uaBBB+

2. Органи управління та посадові особи. Організаційна структура

Органи управління

№ з/п	Назва органу управління (контролю)	Кількісний склад органу управління (контролю)	Персональний склад органу управління (контролю)
1	2	3	4
1	Загальні збори учасників	4	Компанія "ЮПД (ЮКРЕЙНІАН ПРОПЕРТІ ДЕВЕЛОПМЕНТ ХОЛДІНГЗ ЛІМІТЕД" - 5,60% ТОВ " КУА "ЮДП ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ", яке діє від свого імені та за рахунок ПЗНВІФ "МІСЬКИЙ КВАРТАЛ" - 90,58%; Товариство з обмеженою відповідальністю "ЮКРЕЙНІАН ДЕВЕЛОПМЕНТ ПАРТНЕРС" - 2,00%; Товариство з обмеженою відповідальністю "Сервіс-Технобуд" - 1,82%.
2	Директор	1	Чуканов Олександр Вячеславович (призначений на посаду з 18.09.2018 безстроково, підстава: Наказ №20-к від

Інформація щодо посадових осіб

Виконавчий орган

№ з/п	Посада	Ім'я	РНОКП П	УНЗР	Рік народження	Освіта	Стаж роботи (років)	Повне найменування, ідентифікаційний код юридичної особи та посада(и), яку(і) займав(є) за останні 5 років	Дата набуття повноважень та строк, на який обрано	Непогашена судимість за корисливі та посадові злочини (Так/Ні)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Директор	Чуканов Олександр Вячеславович	2842800270		1977	вища	22	"ТОВ "БУДСП ЕЦСЕРВ ІС"" (32555547) - Директор	18.09.2018 безстроково	Ні

3. Структура власності

Зазначається URL-адреса вебсайту особи, за якою розміщена структура власності особи у схематичному зображенні згідно з вимогами додатку 6 до цього Положення. Структура власності зазначається станом на 31 грудня звітного року: <http://bss.informs.net.ua/index.php?v=f&cat=9>

4. Опис господарської та фінансової діяльності

Зазначається інформація щодо опису діяльності особи: 1. Емітент не належить до будь-яких об'єднань підприємств. 2. Емітент не проводить спільної діяльності з іншими організаціями, підприємствами, установами. 3. Облікова політика емітента встановлена наказом від 01.01.2017 р. відповідно до вимог Закону України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні" від 16.07. 1999 р. №996-14. Прийнято проводити прямолінійний метод нарахування амортизації з корисним строком використанням в залежності від виду основних засобів. Вибуття товарів відбувається за методом ідентифікованої собівартості відповідної одиниці запасів. Фінансові інвестиції відображаються в бухгалтерському обліку по собівартості, різниця між собівартістю і вартістю погашення фінансових інвестицій не амортизується. 4. Фінансування діяльності Емітента здійснювалося за рахунок реалізації цільових, іменних забезпечених облігацій, емітованих підприємством та реалізації квадратних метрів та машиномісць у житловому кварталі з об'єктами соціально-громадського призначення та підземними паркінгами на вул. Професора Підвисоцького (на території військового містечка №2) в Печерському районі м. Києва (Друга черга будівництва). Робочий капітал складає 44 458 тис. грн., що є достатнім для поточних потреб. Товариство має можливість ліквідувати короткострокову заборгованість за рахунок грошових коштів та їх еквівалентів. За оцінками фахівців емітента, у процесі управління формування оборотного капіталу забезпечені права підприємства і організацій у поєднанні з підвищенням його відповідальності за ефективне і раціональне використання коштів. Достатньо власних і позикових засобів щоб забезпечити безперервність руху оборотного капіталу на

всіх стадіях кругообігу, що задовольняє потреби в матеріальних і грошових ресурсах, а також забезпечує своєчасні і повні розрахунки з постачальниками, бюджетом, банками та іншими кореспондуючими ланками. 5. Емітент постійно проводить вивчення попиту на житло, дослідження ринку нерухомості та перспектив його розвитку. Дослідження та розробки проводяться посадовими особами емітента, а саме спеціалістом відділу маркетингу. Сума витрат на дослідження та розробку складає 99 000,00 грн. 6. Основним видом діяльності емітента було будівництво житлового кварталу з об'єктами соціально-громадського призначення та підземними паркінгами на вул. Професора Підвисоцького (на території військового містечка №2) в Печерському районі м. Києва (Друга черга будівництва), а саме: будинки № 63; № 64, № 69, будівництва підземних паркінгів № 66, № 81, яке розпочато у 2015 р., будинки № 70, № 71.1; № 71.2, № 72.1, № 72.2 будівництва підземних паркінгів № 66, № 81, № 81.1, №82 яке розпочато у 2017 р. Всі ці об'єкти ввели в експлуатацію у 2020 році. Ця діяльність не мала сезонного характеру. Середньореалізаційні ціни визначаються суб'єктом оціночної діяльності. Загальна сума виручки складає 102069,00 тис.грн. Емітент не здійснює експортних операцій. Основними клієнтами та ринками збуту є переважно фізичні особи в Україні. Методом продажу є реалізація квадратних метрів та мвшиномісць. Емітент не здійснює та не здійснював реалізацію ніяких робіт та послуг, окрім вищевказаного будівництва. Для будівництва житлового комплексу підприємство заключав договори на поставку сировини з виробниками будівельних матеріалів. Існувало близько 10 основних постачальників, які поставляли бетон, цеглу, арматуру, щебень та інше. На ринку нерухомості дуже мало товару, який є конкурентно здатним завдяки якості будівництва та місцезнаходженню будівництва. Загальні тенденції та особливості розвитку галузі будівництва: Будівельна галузь на теперішній час кризового становища країни характеризується наступними тенденціями: - існує не стабільний попит на новозбудоване житло, але він обмежений у зв'язку з бойовими діями на території України спричинені агресією Російської Федерації, відсутністю інститутів кредитування будівництва житла, зниженням доходів населення та нестабільною економічною ситуацією в країні; - непередбачувальність щодо питання формування цінової політики на новозбудоване житло; - зниження активності банківських установ у сфері кредитування будівництва житла, розвитку інститутів фінансування, інвестування; - сталий попит на будівельно-монтажні роботи; - погіршення загальної економічної ситуації в Україні; - впровадження новітніх будівельних технологій в процесі здійснення будівельно-монтажних робіт. Особливостями розвитку галузі є: - низька забезпеченість населення житлом; - застарілий житловий фонд; - висока ступінь зносу житлового фонду. На даний час, Емітент не здійснює будівництво, тому не застосовує технологій в цій галузі. У Емітента існує до 10 постачальників, які постачають комунальні послуги та послуги з обслуговування в Україні Емітент в пошуку нових об'єктів. Основними конкурентами Емітента є: ТОВ «К.А.Н. Строй», ТОВ «Будівельна компанія «Міськжитлобуд», ВАТ «Трест «Південзахідтрансбуд», Seven Hills International, ТОВ «ТМО «Ліко- Холдинг». 7. Емітент не є фінансовою установою. 8. Основними проблемами, є бойові дії на території України спричинені агресією Російської Федерації, фінансова криза в Україні та значне падіння ринку нерухомості, яке виражене у знизиню попиту на продукт основної діяльності підприємства. В зв'язку з тим, що емітент випускав іменні, забезпечені, цільові облігації, фактори (чинники) ризику, пов'язані з інвестуванням у цінні папери емітента, могли обмежувати отримання відповідного приміщення при погашенні іменних, забезпечених, цільових облігацій, у зв'язку з несвоечасним введенням в експлуатацію будівель. Залежить від ризику зміни законодавства, нестабільної політичної та загальної економічної ситуації в Україні. Компанія управляє своїм капіталом для забезпечення безперервної діяльності підприємства в майбутньому і одночасної максимізації прибутку засновників за рахунок оптимізації співвідношення позикових і власних коштів. Керівництво Компанії регулярно переглядає структуру свого капіталу. Керівництво Компанії оцінило вплив цих ризиків та визнало його несуттєвим. 9. У

планах емітента пошук нових проектів. На діяльність Емітента можуть вплинути такі фактори: подальші бойові дії на території України спричинені агресією Російської Федерації, непередбачувальність щодо питання формування цінової політики на новозбудоване житло, зниження активності банківських установ у сфері кредитування будівництва житла, розвитку інститутів фінансування, інвестування, впровадження новітніх будівельних технологій в процесі здійснення будівельно-монтажних робіт, стабілізація ринку нерухомості в Україні, низька забезпеченість населення житлом, застарілий житловий фонд, висока ступінь зносу житлового фонду, погіршення загальної економічної ситуації в Україні, що може призвести до зменшення попиту на новозбудоване житло, зміни у фінансовій політиці уряду України, зростання показника інфляції, форс-мажорні обставини.

10. Протягом 2016-2023 року Емітент продавав власну нерухомість. Емітент не планує значних інвестицій або придбання, які напряму пов'язані з його господарською діяльністю.

11. Діяльність підприємства пов'язана з продажем житлової та нежитлової нерухомості що залишилася на балансі підприємства після погашення цінних паперів, яка розташована у житловому кварталі з об'єктами соціально-громадського призначення та підземними паркінгами на вул. Професора Підвисоцького (на території військового містечка №2) в Печерському районі м. Києва (Друга черга будівництва), а саме в будинках, що були побудовані б 63; № 64, № 69, будівництва підземних паркінгів № 66, № 81, яке розпочато у 2015 р., будинки № 70, № 71.1; № 71.2, № 72.1, № 72.2 будівництва підземних паркінгів № 66, № 81, № 81.1, №82 яке розпочато у 2017 р. Дата закінчення будівництва будинків № 63; № 64, № 69, будівництва підземних паркінгів № 66, № 81, будинків № 70, № 71.1; № 71.2, № 72.1, № 72.2 будівництва підземних паркінгів № 66, № 81, № 81.1, №82 відбулося у 2020 році. Основні засоби підприємства складається з офісної техніки, меблів та інше що знаходяться за адресою: м.Київ, вул. Михайла Драгомірова, 18б, приміщення 3. Основні засоби використовуються в повному обсязі. Ступінь використання обладнання – 97%. Підприємство орендує офіс для здійснення підприємницької діяльності за адресою м. Київ вкл.. М. Дрогомирова.18. Екологічна ситуація не позначається на використанні основних засобів. Підприємство удосконалило мережу каналізації та електричну мережу. Причини розширення та удосконалення мереж полягали у збільшенні у майбутньому потреб цих мереж. Розширення та удосконалення мереж відбулося за рахунок власних та залучених коштів. Розширення та удосконалення основних засобів не планується. Емітент в пошуку нових об'єктів.

12. Основними проблемами, є бойові дії на території України спричинені агресією Російської Федерації, фінансова криза в Україні та значне падіння ринку нерухомості, яке виражене у знизиню попиту на продукт основної діяльності підприємства. Емітент залежить від ризику зміни законодавства, нестабільної політичної та загальної економічної ситуації в Україні.

13. Специфіка діяльності емітента складається з продажу нерухомості, а саме укладання довгострокових та короткострокових договорів на продаж нерухомості та цінних паперів Зобов'язання емітента за цінними паперами -12156 тис грн., перед покупцями за попередніми договорами купівлі-продажу нерухомості – 314 074 тис. грн. Емітент очікує отримати прибуток від виконання договорів купівлі-продажу нерухомості, не нижче отриманих в 2022 році.

14. Середньооблікова чисельність штатних працівників облікового складу (осіб): 24 працівник. Середня чисельність позаштатних працівників та осіб, які працюють за сумісництвом (осіб): 5 працівників. Чисельність працівників, які працюють на умовах неповного робочого часу (дня, тижня) (осіб) станом на 31.12.23 року : 29 працівників. Фонд оплати праці: 4126546,32 грн. Факти зміни розміру фонду оплати праці, його збільшення або зменшення відносно попереднього року: зменшення на 3569555,20 грн.

15. Протягом звітнього періоду емітент не отримувал будь-яких пропозицій щодо реорганізації з боку третіх осіб.

16. Компанія управляє своїм капіталом для забезпечення безперервної діяльності підприємства в майбутньому і одночасної максимізації прибутку засновників за рахунок оптимізації співвідношення позикових і власних коштів- якщо наявне фінансове зобов'язання замінюється іншим зобов'язанням

перед тим самим кредитором на суттєво відмінних умовах або якщо умови наявного зобов'язання значно змінені, така заміна або зміни враховуються як припинення визнання первісного зобов'язання та початок визнання нового зобов'язання, а різниця в їх балансовій вартості визнається в звіті про прибуток або збиток. Керівництво Компанії регулярно переглядає структуру свого капіталу.

Інформація щодо отриманих особою ліцензій

Вид діяльності	Номер ліцензії	Дата видачі	Орган державної влади, що видав ліцензію	Дата закінчення строку дії ліцензії (за наявності)
1	2	3	4	5
Виконання будівельних робіт	2053-Пч/С	17.06.2010	Інспекція Державного архітектурно-будівельного контролю в м. Києві	
Опис	дозвіл виданий на період будівництва			

Інформація про основні засоби (за залишковою вартістю)

Найменування основних засобів	Власні основні засоби, тис.грн		Орендовані основні засоби, тис.грн		Основні засоби, усього, тис.грн	
	на початок періоду	на кінець періоду	на початок періоду	на кінець періоду	на початок періоду	на кінець періоду
1. Виробничого призначення:						
будівлі та споруди	24825	24825	0	0	24825	24825
машини та обладнання	20972	20972	0	0	20972	20972
транспортні засоби	637	637	0	0	637	637
земельні ділянки	0	0	0	0	0	0
інші	0	0	0	0	0	0
2. Невиробничого призначення:						
будівлі та споруди	3216	3216	0	0	3216	3216
машини та обладнання	0	0	0	0	0	0
транспортні засоби	0	0	0	0	0	0
земельні ділянки	0	0	0	0	0	0
інвестиційна нерухомість	0	0	0	0	0	0
інші	0	0	0	0	0	0
Усього	0	0	0	0	0	0
Опис	Термін користування основними засобами машинами та обладнанням становить 5 років,. Первісна вартість основних засобів споруд становить - 24825 тис. грн. Ступінь зносу становить 55%, ступінь використання машин та обладнання - 97%. Сума нарахованого зносу на 2023 рік -188 тис. грн. Термін користування будівель та споруд - понад 25 років. Ступінь зносу - 6% Зміни у вартості основних засобів у 2023 році обумовлені виведенням із експлуатації основних засобів, а саме машин та обладнання після проведення інвентаризації та визначення придатності машин та обладнання для подальшого використання в господарській діяльності підприємства у подальшому, та виведенням із експлуатації тимчасових тутульних споруд, які використовувалися при будівництві оскільки будівництво було закінчено Тимчасові основні засоби були виведені із експлуатації. Обмеження на використання майна емітента відсутнє.					

Інформація щодо вартості чистих активів

Найменування показника	За звітний період	За попередній період
Розрахункова вартість чистих активів, тис.грн	97883	25966
Статутний капітал, тис.грн	1018500	1000000
Скоригований статутний капітал, тис.грн	1018500	1000000
Співвідношення (у відсотках) вартості чистих активів особи за звітний період до розміру зареєстрованого статутного капіталу особи	9.61	9.79
Співвідношення (у відсотках) вартості чистих активів особи за звітний період до вартості чистих активів за попередній звітний період	0	26.53

Висновок:

Використана методика розрахунку вартості чистих активів емітента за попередній та звітний періоди відповідно до ст. 14 Закону України "Про акціонерні товариства". Різниця між розрахунковою вартістю чистих активів і статутним капіталом на кінець звітного періоду становить -920617 тис.грн. Різниця між розрахунковою вартістю чистих активів та скоригованим статутним капіталом на кінець звітного періоду становить -920617 тис.грн. Різниця між розрахунковою вартістю чистих активів і статутним капіталом на кінець попереднього періоду становить -974034 тис.грн. Різниця між розрахунковою вартістю чистих активів та скоригованим статутним капіталом на кінець попереднього періоду становить -974034 тис.грн. Вартість чистих активів товариства з обмеженою відповідальністю менша від статутного капіталу (скоригованого). Вартість чистих активів товариства не менша від мінімального розміру статутного капіталу, встановленого законом. Згідно з вимогами п.4 ст.144 Цивільного кодексу України після закінчення другого та кожного наступного фінансового року товариство зобов'язане оголосити про зменшення свого статутного капіталу і зареєструвати відповідні зміни до статуту у встановленому порядку, якщо учасники не прийняли рішення про внесення додаткових вкладів.

Інформація про зобов'язання та забезпечення особи

Види зобов'язань	Дата виникнення	Непогашена частина боргу, тис.грн	Відсоток за користування коштами (відсоток річних)	Дата погашення
Кредити банку	X	157203.926	X	X
у тому числі:				
Позика Договір № П-10/06	10.06.2021	6504.38	9	30.06.2024
Позика Договір № П-11/06	11.06.2021	30000	9	30.06.2024
Позика Договір № П-14/06	14.06.2021	30000	9	30.06.2024
Позика Договір № П-14/2/06	14.06.2021	11000	9	30.06.2024
Позика Договір № П-14/3/06	14.06.2021	31053.746	9	30.06.2024
Позика Договір № П-14/4/06	14.06.2021	30000	9	30.06.2024
Позика Договір № П-24/22	24.02.2022	18645.8	9	30.06.2024
Зобов'язання за цінними паперами	X	12156.55	X	X
у тому числі:				
за облігаціями (за кожним власним випуском):	X	12156.55	X	X
Облігації серії EE	05.04.2013	1039.675	0	23.06.2017
Облігації серії BBV	27.12.2017	5541.525	0	07.07.2020
Облігації серії ZZ	27.12.2017	5575.35	0	07.07.2020

за іпотечними цінними паперами (за кожним власним випуском):	X	0	X	X
за сертифікатами ФОН (за кожним власним випуском):	X	0	X	X
за вексями (всього)	X	0	X	X
за іншими цінними паперами (у тому числі за деривативами) (за кожним видом):	X		X	X
за фінансовими інвестиціями в корпоративні права (за кожним видом):	X	0	X	X
Податкові зобов'язання	X	251	X	X
розрахунки з бюджетом	31.12.2023	251	X	31.01.2024
Фінансова допомога на зворотній основі	X	605830.931	X	X
Договір безвідсоткової фінансової допомоги № 03/2/02-21	03.02.2021	35650	X	27.01.2025
Договір безвідсоткової фінансової допомоги № 10/06-21	10.06.2021	35000	X	05.06.2024
Договір безвідсоткової фінансової допомоги № 03/02-21	03.02.2021	30868	X	27.01.2025
Договір безвідсоткової фінансової допомоги № 03/1/02-21	03.02.2021	37000	X	27.01.2025
Договір безвідсоткової фінансової допомоги № 10/1/06-21	10.06.2021	35000	X	05.06.2024
Договір безвідсоткової фінансової допомоги № 10/2/06-21	10.06.2021	35000	X	05.06.2024
Договір безвідсоткової фінансової допомоги № 10/3/06-21	10.06.2021	15648	X	05.06.2024
Договір безвідсоткової фінансової допомоги № 25/1/01-22	25.01.2022	53573	X	20.01.2025
Договір безвідсоткової фінансової допомоги № 28/2/05-21	28.05.2021	54500	X	23.05.2024
Договір безвідсоткової фінансової допомоги № 28/3/05-21	28.05.2021	48000	X	23.05.2024
Договір безвідсоткової фінансової допомоги № 29/12-21	29.12.2021	29000	X	24.12.2024
Договір безвідсоткової фінансової допомоги № 28/05-21	28.05.2021	37291.4	X	23.05.2024
Договір	28.05.2021	42000	X	23.05.2024

безвідсоткової фінансової допомоги № 28/4/05-21				
Договір безвідсоткової фінансової допомоги № 28/5/05-21	28.05.2021	27000	X	23.05.2024
Договір безвідсоткової фінансової допомоги № 26/05-21	26.05.2021	17300.531	X	22.05.2024
Договір безвідсоткової фінансової допомоги № 26/3/05-21	26.05.2021	38000	X	22.05.2024
Договір безвідсоткової фінансової допомоги № 26/4/05-21	26.05.2021	35000	X	22.05.2024
Інші зобов'язання та забезпечення	X	351624.593	X	X
товари, роботи, послуги	01.01.2022	28654	X	15.04.2024
розрахунки зі страхуванням	31.12.2023	69	X	20.01.2024
розрахунки з оплати праці	31.12.2023	266	X	31.01.2024
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	01.01.2021	314074	X	31.12.2025
поточні забезпечення	01.01.2023	287	X	31.12.2024
інші поточні зобов'язання	01.01.2023	8274.593	X	31.12.2024
Усього зобов'язань та забезпечень	X	1127067	X	X
Опис:	д/н			

Інформація про собівартість реалізованої продукції

№ з/п	Склад витрат	Відсоток від загальної собівартості реалізованої продукції (у відсотках)
1	2	3
1	17246355,75	16.9
2	31417775,06	30.78

Інформація про осіб, послугами яких користується особа

Повне найменування або ім'я	Товариство з обмеженою відповідальністю АК "Кроу Україна"
РНОКПП	д/н
УНЗР	д/н
Організаційно-правова форма	Товариство з обмеженою відповідальністю
Ідентифікаційний код юридичної особи	33833362
Місцезнаходження	04210 Київ, Оболонська набережна, 33
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	3681

Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Аудиторська Палата України
Дата видачі ліцензії або іншого документа	29.10.2015
Міжміський код та номер телефону	0443913003
Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	(69.20) Діяльність у сфері бухгалтерського обліку й аудиту; консультування з питань оподаткування (78.10) Діяльність агентств працевлаштування (82.11) Надання комбінованих офісних адміністративних послуг
Вид послуг, які надає особа	Послуги з аудиту.
Повне найменування або ім'я	Товариство з обмеженою відповідальністю "Кредит-Рейтинг"
РНОКПП	д/н
УНЗР	д/н
Організаційно-правова форма	Товариство з обмеженою відповідальністю
Ідентифікаційний код юридичної особи	31752402
Місцезнаходження	04070 Київ , вул. Межигірська, 1
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	6
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	НКЦПФР
Дата видачі ліцензії або іншого документа	10.04.2012
Міжміський код та номер телефону	(044) 490-25-50
Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	(70.22) Консультування з питань комерційної діяльності й керування (73.20) Дослідження кон'юктури ринку та виявлення громадської дкмки (д/н) д/н
Вид послуг, які надає особа	Здійснення рейтингової оцінки.
Повне найменування або ім'я	Публічне акціонерне товариство "Національний депозитарій України"
РНОКПП	д/н
УНЗР	д/н
Організаційно-правова форма	Публічне акціонерне товариство
Ідентифікаційний код юридичної особи	30370711
Місцезнаходження	04107 Київ , вул. Тропініна, 7-Г
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	1423
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	НКЦПФР
Дата видачі ліцензії або іншого документа	15.12.2022
Міжміський код та номер телефону	(044) 591 04 00
Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	(63.11) Оброблення даних, розміщення інформації на веб-узлах (62.01) Комп'ютерне програмування (62.02) консультування з питань інформатизації
Вид послуг, які надає особа	Депозитарну діяльність.
Повне найменування або ім'я	Публічне Акціонерне Товариство «УКРГАЗБАНК»
РНОКПП	д/н
УНЗР	д/н
Організаційно-правова форма	Публічне акціонерне товариство
Ідентифікаційний код юридичної особи	23697280
Місцезнаходження	01004 Київ , вул. Велика Васильківська, 39
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	AE263236
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	НКЦПФР
Дата видачі ліцензії або іншого документа	12.10.2013
Міжміський код та номер телефону	(044) 594-11-62
Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	(64.19) Інші види грошового посередництва (д/н) д/н (д/н) д/н
Вид послуг, які надає особа	Юридична особа, яка здійснює професійну депозитарну діяльність депозитарної установи.

Інформація про облігації

Дата реєстрації випуску	Номер свідоцтва про реєстрацію випуску	Найменування органу, що зареєстрував випуск	Міжнародний ідентифікаційний номер	Облігації (відсоткові, цільові, дисконтні)	Номінальна вартість, грн	Кількість у випуску, шт.	Форма існування та форма випуску	Загальна номінальна вартість, грн	Процентна ставка за облігаціями (у відсотках)	Строк виплати процентів	Сума виплаченого процентного доходу у звітному періоді, грн	Дата погашення облігацій
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
05.04.2013	49/2/2013	НКЦ ПФР	UA4000163232	цільові	65	2193477	Електронні іменні	142576005	0	д/н	0	23.06.2017
Опис		Випуск облігацій здійснено згідно з Рішенням про розміщення облігацій прийняте Загальними зборами учасників ТОВ "Будспецсервіс" № 27/03-2013 від 27.03.2013р. Облігації обертаються вільно на території України протягом всього терміну їх обігу. Дата закінчення обігу 22 червня 2017 року. Облігації емітента не включені до лістингу жодного організатора торгівлі цінними паперами. Фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій, будуть спрямовані в повному обсязі для здійснення господарської діяльності Товариства з фінансування будівництва житлового будинку з нежитловими приміщеннями № 5 який входить до складу житлового кварталу з об'єктами соціально-громадського призначення та підземними паркінгами на вул. Професора Підвисоцького (на території військового містечка №2) в Печерському районі м. Києва (Друга черга будівництва) відповідно до умов емісії. Загальна площа житлового будинку № 5 становить 33715,30 кв.м. і складається з житлової частини - загальною площею 31394,87 кв.м., нежитлових приміщень - загальною площею 2320,43 кв.м.. Кількість квартир в житловому будинку № 5 становить 202 шт., загальною площею 21934,77 кв.м. Розміщення відкрите (публічне).										
27.12.2017	105/2/2017	НКЦ ПФР	UA4000199939	цільові	165	660758	Електронні іменні	109025070	0	д/н	0	07.07.2020
Опис		Випуск облігацій здійснено згідно з Рішенням про публічне розміщення облігацій прийняте Загальними зборами учасників ТОВ "Будспецсервіс" № 22/11-2017 від 22.11.2017р. Облігації обертаються вільно на території України протягом всього терміну їх обігу. Дата закінчення обігу 06 липня 2020 року. Облігації емітента не включені до лістингу жодного організатора торгівлі цінними паперами. Фінансові ресурси, залучені від публічного розміщення облігацій у розмірі 100%, що складає 840 565 395,00 грн. (Вісімсот сорок мільйонів п'ятсот шістьдесят п'ять тисяч триста дев'яносто п'ять гривень 00 копійок), будуть спрямовані в повному обсязі для здійснення господарської діяльності Товариства з фінансування будівництва житлових будинків з вбудованими нежитловими приміщеннями № 71.2 який входить до складу житлового кварталу з об'єктами соціально- громадського призначення та підземними паркінгами на вул. Професора Підвисоцького (територія військового містечка №2) у Печерському районі м. Києва (Друга черга будівництва) відповідно до умов емісії. Загальна площа житлового будинку № 71.2 становить 9538,00 кв.м. і складається з загальної площі квартир у будинку - загальною площею 6607,58 кв.м., вбудованих нежитлових приміщень - загальною площею 550,00 кв.м.. Кількість квартир в житловому будинку № 71.2 становить 89 шт. Проектом передбачено будівництво 16 - поверхового житлового будинку № 71.2. Розміщення відкрите (публічне).										
27.12.2017	113/2/2017	НКЦ ПФР	UA4000200018	цільові	165	1029000	Електронні іменні	169785000	0	д/н	0	07.07.2020
Опис		Випуск облігацій здійснено згідно з Рішенням про публічне розміщення облігацій прийняте Загальними зборами учасників ТОВ "Будспецсервіс" № 22/11-2017 від 22.11.2017р. Облігації обертаються вільно на території України протягом всього терміну їх обігу. Дата закінчення обігу 06 липня 2020 року. Облігації емітента не включені до лістингу жодного організатора торгівлі цінними паперами. Фінансові ресурси, залучені від публічного розміщення облігацій у розмірі 100%, що складає 840 565 395,00 грн. (Вісімсот сорок мільйонів п'ятсот шістьдесят п'ять тисяч триста дев'яносто п'ять гривень 00 копійок), будуть спрямовані в повному обсязі для здійснення господарської діяльності Товариства з фінансування будівництва житлових будинків з вбудованими нежитловими приміщеннями № 72.2 який входить до складу житлового кварталу з об'єктами соціально- громадського призначення та підземними паркінгами на вул. Професора Підвисоцького (територія військового містечка №2) у Печерському районі м. Києва (Друга черга будівництва) відповідно до умов емісії. Загальна площа житлового будинку № 72.2 становить 14563,00 кв.м. і складається з загальної площі квартир у будинку - загальною площею 10290,00 кв.м., вбудованих нежитлових приміщень - загальною площею 680,00 кв.м.. Кількість квартир в житловому будинку № 72.2 становить 119 шт. Проектом передбачено будівництво 23 - поверхового житлового будинку № 72.2. Розміщення відкрите (публічне).										

Інформація про забезпечення випуску боргових цінних паперів

Дата реєстрації випуску	Номер свідоцтва про реєстрацію випуску	Міжнародний ідентифікаційний номер	Обсяг випуску, грн	Вид забезпечення (порука/ застава/ страхування/ гарантія)	Повне найменування поручителя/ страховика/ гаранта	Ідентифікаційний код юридичної особи	Сума забезпечення
1	2	3	4	5	6	7	8
05.04.2013	49/2/2013	UA4000163232	142576005	страхування	Приватне акціонерне товариство "Страхове товариство "СТРОЙПОЛІС"	25401697	142576005
Опис	<p>Умови гарантії: Договір добровільного страхування відповідальності перед третіми особами (страхування ризиків непогашення основної суми боргу за цільовими облигаціями) № ДД 130326/001 від 27.03.2013р. Предметом страхування є майнові інтереси Страхувальника, що не суперечать чинному законодавству України, пов'язані з відшкодуванням Страхувальником збитків, що можуть бути завдані власникам облигацій серій СС, DD, EE, FF, GG, II, JJ, KK внаслідок неналежного виконання або невиконання ним своїх зобов'язань за облигаціями серій СС, DD, EE, FF, GG, II, JJ, KK які емітовані Страхувальником відповідно проспекту емісії іменних цільових забезпечених облигацій Товариства з обмеженою відповідальністю «Будспецсервіс» (далі – Проспект емісії). Дата початку розміщення облигацій 23 квітня 2013 року. Дата початку погашення облигацій 23 червня 2017 року. Інші умови договору добровільного страхування відповідальності перед третіми особами (страхування ризиків непогашення основної суми боргу за цільовими облигаціями): Страхувальником за цим Договором є певна подія, на випадок якої проводиться страхування і яка має ознаки ймовірності та випадковості настання. Страхувальником є подія, передбачувана Договором страхування, яка відбулась і з настанням якої виникає обов'язок Страховика здійснити виплату страхового відшкодування Страхувальнику або третій особі. Страхувальником є пред'явлення Страхувальнику Третньою особою майнової претензії чи подання позову, заявлених у відповідності до норм чинного законодавства України, про відшкодування збитків в зв'язку з подією, що трапилась внаслідок порушення Страхувальником умов розміщення та погашення цільових облигацій серій СС, DD, EE, FF, GG, II, JJ, KK. Подія може бути визнана Страховиком як страховий випадок тільки за умови наявності офіційної претензії до Страхувальника та визнання відповідними державними органами, судовими органами або самим Страхувальником відповідальності останнього за збиток завданий третій особі. ДІЇ СТРАХУВАЛЬНИКА У РАЗІ НАСТАННЯ СТРАХОВОГО ВИПАДКУ У разі настання події (обставини), яка має ознаки страхового випадку на умовах Правил, Страхувальник зобов'язаний: При настанні події, що може бути кваліфікована як страховий випадок, Страхувальник або його представник зобов'язаний прийняти усі можливі заходи по запобіганню та зменшенню розміру збитків, а також повідомити про це компетентні органи. Крім того Страхувальник зобов'язаний: Страхувальник зобов'язаний без затримки, але у будь-якому разі не пізніше 72 годин (за винятком вихідних та святкових днів), повідомити про це Страховика або його представника способом, що дозволяє об'єктивно зафіксувати факт повідомлення, зокрема факсом за номером: 044-239-23-11. При цьому Страхувальник повинен повідомити: – номер договору страхування; – обставини настання події. Письмово оформити повідомлення про страховий випадок не пізніше 5-ти робочих днів з моменту повідомлення про його настання. Подати письмову заяву встановленої форми про виплату страхового відшкодування з визначенням обставин страхового випадку. Надати Страховику всю доступну йому інформацію та документацію, необхідну для встановлення останнім причин та наслідків події, що відбулась, характеру та розміру заподіяної шкоди. ПЕРЕЛІК ДОКУМЕНТІВ, ЩО ПІДТВЕРДЖУЮТЬ НАСТАННЯ СТРАХОВОГО ВИПАДКУ ТА РОЗМІР ЗБИТКУ Для виплати страхового відшкодування, Страхувальник надає такі документи: – заяву про виплату страхового відшкодування; – копію або оригінал Договору страхування (страхового сертифіката, поліса); – документ, що підтверджує особу, одержувача страхового відшкодування (потерпілу особу); – копія або оригінал претензії, висунутої третіми особами, які зазнали збиток; – копія або оригінал рішення суду (господарського суду) та матеріалів справи за позовом третьої особи (третіх осіб) або угоду про відшкодування шкоди, за яким виникає обов'язок Страхувальника відшкодувати збиток третій особі (в разі його наявності). Страховик може вимагати надання інших документів, які дають змогу з'ясувати факт, причини й обставини настання події, що має ознаки страхового випадку та розмір збитків, яких зазнали треті особи. Страховик має право на власний розсуд зменшити вимоги щодо документів, визначених пунктом 10.1 Договору. СТРОК ПРИЙНЯТТЯ РІШЕННЯ ПРО ВИПЛАТУ АБО ВІДМОВУ У ВИПЛАТІ СТРАХОВОГО ВІДШКОДУВАННЯ – Рішення про виплату або відмову у виплаті страхового відшкодування приймається Страховиком в строк, що не перевищує 30 календарних днів, з моменту надання Страхувальником всіх необхідних документів і відомостей про факт настання події, що має ознаки страхового випадку та документів, що підтверджують розмір збитків Страхувальника. – У разі необхідності проведення експертиз, інших досліджень, отримання відповідей на запити до компетентних організацій, строк прийняття рішення про сплату або відмову у сплаті страхового відшкодування продовжується відповідно на кількість днів, розумно необхідну для отримання відповідних довідок, рішень, витягів тощо, але не більше 3-ох місяців після строку, передбаченого п.11.1 Договору. – Страховик має право відстрочити виплату страхового відшкодування у випадку, коли у нього з'явилися обґрунтовані сумніви стосовно законності прав одержувача на отримання страхового відшкодування. Відшкодування не виплачується до тих пір, поки Страховиком не будуть отримані необхідні докази (документи компетентних органів чи рішення суду щодо законності прав одержувача), але не більше 3-ох місяців після строку, передбаченого п.11.1 Договору. – У випадку прийняття рішення про відмову у виплаті страхового відшкодування, таке рішення повідомляється Страхувальнику в письмовій формі з обґрунтуванням причин відмови протягом 5 робочих днів з моменту його прийняття. Даний Договір набирає чинності, при умові його підписання Сторонами та внесення першого страхового платежу Страхувальником, з дати реєстрації випуску облигацій та проспекту їх емісії Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку.</p>						

Звіт про стан об'єкта нерухомості (у разі емісії цільових корпоративних облігацій, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва)

Звіт про стан об'єкта нерухомості (у разі випуску цільових облігацій, виконання зобов'язань за якими забезпечене об'єктами нерухомості) Станом на 31.12.2023 р. від продажу цільових облігацій на II чергу будівництва за адресою: м. Київ, вул. Професора Підвисоцького (територія військового містечка No2) у Печерському районі (будинки 63,64,69,70 підземні паркінги 66,81 та спортивного комплексу No 65.1, 65.2, офісної будівлі No 65.3, дошкільного закладу No 23) було залучено коштів у сумі 829785726,00 грн. із них на будинок No 63 - 110066666,00 грн., на будинок No64 - 60357912,00 грн., будинок No69 - 214277893,00 грн., будинок No70 - 304296600,00 грн., підземний паркінг No66 - 16512000,00 грн., підземний паркінг No81 -15360000,00 грн., спортивного комплексу No 65.1, 65.2 - 43455015,00 грн., офісної будівлі No 65.3 - 11123640,00 грн., дошкільного закладу No 23 - 54336000,00 грн., по (будинкам 3,4,5 та підземним паркінгам 26,27) було залучено коштів у сумі 472 547 493,60 грн., із них на будинок 3 - 129 113 968,80 грн., будинок 4 - 128 407 175,00 грн., будинок 5 - 158 506 349,80 грн., підземний паркінг No26 – 28 260 000,00 грн., підземний паркінг No27 - 28 260 000,00 грн, по (будинкам 71.1,71.2,72.1,72.2 та підземним паркінгам 81.1,82) було залучено коштів у сумі 650328566,07 грн., із них на будинок 71.1 - 223791104,07 грн., будинок 71.2 - 115383790,00 грн., будинок 72.1 - 133375100,00 грн., будинок 72.2 - 177206572,00 грн., підземний паркінг No81.1 – 572000,00 грн., підземний паркінг No82 - 0,00 грн. Станом на 31.12.2023 р. було використано кошти на II чергу будівництва за адресою: м. Київ, вул. Професора Підвисоцького (територія військового містечка No2) у Печерському районі (будинки 63,64,69,70 підземні паркінги 66,81 та спортивного комплексу No 65.1, 65.2, офісної будівлі No 65.3, дошкільного закладу No 23) у сумі 1665916626,96 грн. із них на будинок будинок No 63 - 173869987,66 грн., на будинок No64 - 111747642,55 грн., будинок No69 - 313824176,70 грн., No70 - 377048415,32 грн., підземний паркінг No66 - 180519543,05 грн., підземний паркінг No81 -74934642,45 грн., спортивного комплексу No 65.1, 65.2 - 214020808,49 грн., офісної будівлі No 65.3 - 120547692,21 грн., дошкільного закладу No 23 - 99403718,49 грн., по (будинкам 71.1,71.2,72.1,72.2 та підземним паркінгам 81.1,82) було використано коштів у сумі 1139422128,43 грн., із них на будинок 71.1 - 246569701,55 грн., будинок 71.2 - 175252521,55 грн., будинок 72.1 - 230523475,49 грн., будинок 72.2 - 196218148,82 грн., підземний паркінг No81.1 – 97991483,42 грн., підземний паркінг No82 - 199572460,73 грн, по (будинкам 3,4,5 та підземним паркінгам 26,27) було використано кошти у сумі 815446793,13 грн. з них на будинок будинок No 3 - 222011416,62 грн., на будинок No4 - 205046422,42 грн., будинок No5 - 234664546,57 грн., підземний паркінг No26 - 78016246,09 грн., підземний паркінг No27 - 75708161,43 грн. Виконання плану будівництва об'єкта нерухомості по II черзі будівництва за адресою: м. Київ, вул. Професора Підвисоцького (територія військового містечка No2) у Печерському районі (будинки 63,64,69,70 підземні паркінги 66,81 та спортивного комплексу No 65.1, 65.2, офісної будівлі No 65.3, дошкільного закладу No 23) становить 100,00%. Стадія будівництва окремих будинків: будинок No 63 - 100,00%, будинок No64 - 100,00%, будинок No69 - 100,00%, будинок No70 - 100,00%, підземний паркінг No66 - 100,00%, підземний паркінг No81 - 100,00%, спортивний комплекс No 65.1, 65.2 - 100,00%, офісна будівля No 65.3 - 100,00%, дошкільний заклад No 23 - 100,00% по (будинкам 71.1,71.2,72.1,72.2 та підземним паркінгам 81.1,82) становить - 100,00 %, із них на будинок 71.1 - 100,00 %, будинок 71.2 - 100,00%, будинок 72.1 - 100,00 %, будинок 72.2 - 100,00%, підземний паркінг No81.1 – 100,00 %, підземний паркінг No82 - 100,00 %, по (будинкам 3,4,5 та підземним паркінгам 26,27) становить 100,00%. Стадія будівництва окремих будинків: будинок No 3 - 100,00%, будинок No4 - 100,00%,

будинки No5 - 100,00%, підземний паркінг No26 - 100,00%, підземний паркінг No27 - 100,00%. Виконані роботи з будівництва побутового містечка будинків No6, No7, No9, No8, No10, No11, No12, No3, No4, No5 та підземного паркінгу No28, No 30, No29, No31, No 26, No27 магазин 17, 16, спортивно- оздоровча будівля 21, спортивно-оздоровчий комплекс 15, торгівельно-розважальний комплекс 18, будинків 63,64,69,70,71.1,71.2,72.1,72.2 підземні паркінги 66,81,81.1,82,83 та спортивного комплексу No 65.1, 65.2, офісної будівлі No 65.3, дошкільного закладу No 23, тимчасового електро-та водопостачання будівельного майданчика будинків No6, No7, No9, No8, No10, No11, No12 No3, No4, No5 та підземного паркінгу No28, No 30, No29, No31, No 26, No27, магазин 17, 16, спортивно-оздоровча будівля 21, спортивно-оздоровчий комплекс 15, торгівельно- розважальний комплекс 18, будинків 63,64,69,70,71.1,71.2,72.1,72.2 підземні паркінги 66,81,81.1,82,83 та спортивного комплексу No 65.1, 65.2, офісної будівлі No 65.3, дошкільного закладу No 23 улаштування та випробування пробних паль під житлові будинки No6, No7, No9, No8, No10, No11, No12 та підземного паркінгу No28, No 30, No29, No31, магазин 17, 16, спортивно-оздоровча будівля 21, спортивно-оздоровчий комплекс 15, торгівельно-розважальний комплекс 18, будинків 63,64,69,70,71.1,71.2,72.1,72.2 підземні паркінги 66,81,81.1,82,83 та спортивного комплексу No 65.1, 65.2, офісної будівлі No 65.3, дошкільного закладу No 23 винесені інженерні мережі з під плям будівництва (електропостачання, тепло - та водопостачання, телефонного зв'язку), по винесенню з під плям забудови каналізаційних мереж, та мереж зливної каналізації будинків No6, No7, No9, No8, No10, No11, No12 та підземного паркінгу No28, No 30, No29, No31, магазин 17, 16, спортивно-оздоровча будівля 21, спортивно-оздоровчий комплекс 15, торгівельно-розважальний комплекс 18, будинків 63,64,69,70,71.1,71.2,72.1,72.2 підземні паркінги 66,81,81.1,82,83 та спортивного комплексу No 65.1, 65.2, офісної будівлі No 65.3, дошкільного закладу No 23, знесені зелені насадження з під плям забудови будинків No6, No7, No9, No8, No10, No11, No12 No3, No4, No5 та підземного паркінгу No28, No 30, No29, No31, No 26, No27, магазин 17, 16, спортивно-оздоровча будівля 21, спортивно-оздоровчий комплекс 15, торгівельно-розважальний комплекс 18, будинки 63,64,69,70,71.1,71.2,72.1,72.2 підземні паркінги 66,81,81.1,82,83 та спортивного комплексу No 65.1, 65.2, офісної будівлі No 65.3, дошкільного закладу No 23, забивання шпунтової огорожі паркінгів No28, No30, 29, No31 з розробки котлованів під будинки No6, No7, No9, No8, No10, No11, No12, No3, No4, No5 та підземного паркінгу No28, No 30, No29, No31, No26, No27 магазин 17, 16, спортивно-оздоровча будівля 21, спортивно-оздоровчий комплекс 15, торгівельно- розважальний комплекс 18, будинків 63,64,69,70,71.1,71.2,72.1,72.2 підземні паркінги 66,81,81.1,82,83 та спортивного комплексу No 65.1, 65.2, офісної будівлі No 65.3, дошкільного закладу No 23, з забивання паль житлових будинків No6, No7, No9, No8, No10, No11, No12, No3, No4, No5, No63, No64, No69, No70, No71.1, No71.2, No72.1, No72.2 та підземного паркінгу No28, No 30, No29, No31, No66, No81, No81.1, No82, No83, магазин 17, 16, спортивно-оздоровча будівля 21, спортивно-оздоровчий комплекс 15, торгівельно-розважальний комплекс 18, спортивного комплексу No 65.1, 65.2, офісної будівлі No 65.3, підземного паркінгу 81, земляні роботи No71.1, No71.2, No72.1, No72.2 та підземних паркінгів No81.1, No82, No83, влаштування монолітної плити паркінгу No81.1, No82, No83, влаштування ростверку, колон та пілон монолітного каркасу будинків No6, No7, No9, No8, No10, No11, No12, No63, No64, No69, No70 та підземного паркінгу No28, No 30, No29, No31, No66, No81 магазин 17, 16, спортивно-оздоровча будівля 21, спортивно- оздоровчий комплекс 15, торгівельно-розважальний комплекс 18, будинків No4, No3 та підземних паркінгів No26, No27, спортивного комплексу No 65.1, 65.2, офісної будівлі No 65.3, возведення монолітних конструкцій будинків No6, No7, No9, No 11, No10, No12, No8, No5, No4, No3, No63, No64, No69, No70,71.2,72.2,71.1,72.1 магазин No16, спортивного комплексу No 65.1, 65.2, офісної будівлі No 65.3, влаштування вертикальних монолітних конструкцій підземного паркінгу No28, No30, No29, No31, No26, No27, No81, No81.1, No82, No66 магазин 17, спортивно-оздоровча

будівля 21, спортивно-оздоровчий комплекс 15, дошкільного закладу No23, електромонтажні роботи будинків No6, No7, No9, внутремайданчикові роботи інженерних мереж будинків No6, No7, No9, No63, No64, No69, No70, No71.1, No71.2, No72.1, No72.2 підземні паркінги 66,81, 81.1, 82 та спортивного комплексу No 65.1, 65.2, офісної будівлі No 65.3, спортивно-оздоровча будівля 21, цегляна кладка будинків No6, No7, No9, No10, No11, No12, No8, No3, No4, No5, будинків 63,64,69,70, 71.1, 71.2, 72.1, 72.2 підземні паркінги 66,81,81.1, 82 магазин 17, спортивно-оздоровча будівля 21, спортивно-оздоровчий комплекс 15, торгівельно-розважальний комплексу 18, підземного паркінгу No28, No 30, No29, No31, No26, No27, дошкільного закладу No23 та спортивного комплексу No 65.1, 65.2, офісної будівлі No 65.3, виконання фасадів будинків No6, No7, No9, No10, No11, No12, No8, No5, No4, No3, No69, No63, No64, No70, No71.1, No71.2, No72.1, No72.2 магазин 17, магазин 16, спортивно-оздоровча будівля 21, спортивно-оздоровчий комплекс 15, торгівельно-розважальний комплексу 18, підземного паркінгу No28, No30, No26, No27, офісної будівлі No 65.3 та спортивного комплексу No 65.1, 65.2, дошкільного закладу No23 гідроізоляція підземних паркінгів No29, No31, No81, No66, No81.1, 82 оздоблювальні роботи будинку No4, No5, No3 та паркінгу No26, No27, внутрішні інженерні мережі будинків No3, No4, No5, 63,64,69,70, 71.1, 71.2, 72.1, 72.2 підземні паркінги 66,81,81.1, 82 та спортивного комплексу No 65.1, 65.2, офісної будівлі No 65.3, позамайданчикові теплові інженерні мережі будинків No6, No7, No9, No3, No4, No5 та підземних паркінгів No28, No30, No29, No31, No26, No27 магазин 17, спортивно-оздоровча будівля 21, спортивно-оздоровчий комплекс 15, дошкільного закладу No23, монтажні пусконаладочні роботи ліфтів будинків No6, No7, No9, No10, No11, No12, No8, No3, No4, No5, No63, No64, No69, No70, No71.1, No71.2, No72.1, No72.2 благоустрій території будинків No6, No7, No9, No10, No11, No12, No8, No3, No4, No5, No63, No64, No69, No70, No71.1, No71.2, No72.1, No72.2 та підземного паркінгу No30, No28, No31, No29, No26, No27, No66, No81, No81.1, No82 магазин 17, магазин No16 спортивно-оздоровчий комплекс 15, торгівельно-розважального комплексу 18, дошкільного закладу No23, спортивний комплекс No 65.1, 65.2, офісна будівля No 65.3, введено в експлуатацію згідно сертифікату відповідності серії KB No16512144977 від 20.08.2012р. - спортивно-оздоровча будівля 21, введено в експлуатацію згідно сертифікату відповідності серії KB No16512224208 від 21.11.2012р. – будинок No9, магазин 17, паркінг No30, введено в експлуатацію згідно сертифікату відповідності серії KB No16512225746 від 22.11.2012р. – будинок No7, введено в експлуатацію згідно сертифікату відповідності серії KB No16512244254 від 18.12.2012р. – будинок No6, введено в експлуатацію згідно сертифікату відповідності серії ІУ No165132460391 від 03.09.2013р. – паркінг No28, спортивно-оздоровчий комплекс No15, введено в експлуатацію згідно сертифікату відповідності серії ІУ No165140581008 від 27.02.2014р. – будинок No10, введено в експлуатацію згідно сертифікату відповідності серії ІУ No165140581007 від 27.02.2014р. – будинок No11, введено в експлуатацію згідно сертифікату відповідності серії ІУ No165140581009 від 27.02.2014р. – будинок No12, введено в експлуатацію згідно сертифікату відповідності серії ІУ No165140581006 від 27.02.2014р. – паркінг No31, введено в експлуатацію згідно сертифікату відповідності серії ІУ No165142800660 від 07.10.2014р. – будинок No8, паркінг No29, магазин No16, введено в експлуатацію згідно сертифікату відповідності серії ІУ No165150410491 від 10.02.2015р. – торгівельно-розважального комплексу 18, введено в експлуатацію згідно сертифікату відповідності серії ІУ No165170311536 від 31.01.2017р. – будинок No3, введено в експлуатацію згідно сертифікату відповідності серії ІУ No165170311455 від 31.01.2017р. – будинок No4, введено в експлуатацію згідно сертифікату відповідності серії ІУ No165170311708 від 31.01.2017р. – будинок No5, введено в експлуатацію згідно сертифікату відповідності серії ІУ No165170311692 від 31.01.2017р. – підземний паркінг No27, введено в експлуатацію згідно сертифікату відповідності серії ІУ No165170311592 від 31.01.2017р. – підземний паркінг No26, введено в експлуатацію згідно сертифікату відповідності серії ІУ No165170831825 від

24.03.2017р. – дошкільний заклад No23, введено в експлуатацію згідно сертифікату відповідності серії ІУ No163190781031 від 19.03.2019р. – спортивний комплекс No 65.1, 65.2, та офісна будівля No 65.3, введено в експлуатацію згідно сертифікату відповідності серії ІУ No163200421071 від 11.02.2020р. – будинок No63, введено в експлуатацію згідно сертифікату відповідності серії ІУ No163200421088 від 11.02.2020р. – будинок No64, введено в експлуатацію згідно сертифікату відповідності серії ІУ No163200421101 від 11.02.2020р. – будинок No69, введено в експлуатацію згідно сертифікату відповідності серії ІУ No163200421123 від 11.02.2020р. – підземний паркінг No66, ведено в експлуатацію згідно сертифікату відповідності серії ІУ No163200421137 від 11.02.2020р. – підземний паркінг No81, введено в експлуатацію згідно сертифікату відповідності серії ІУ No163201772023 від 25.06.2020р. – будинок No70, ведено в експлуатацію згідно сертифікату відповідності серії ІУ No163201772020 від 25.06.2020р. – підземний паркінг No81.1, введено в експлуатацію згідно сертифікату відповідності серії ІУ No123200914849 від 15.09.2020р. – будинок No71.1, введено в експлуатацію згідно сертифікату відповідності серії ІУ No123200914946 від 15.09.2020р. – будинок No71.2, введено в експлуатацію згідно сертифікату відповідності серії ІУ No123200914495 від 15.09.2020р. – будинок No72.1, введено в експлуатацію згідно сертифікату відповідності серії ІУ No123200914888 від 15.09.2020р. – будинок No71.2, введено в експлуатацію згідно сертифікату відповідності серії ІУ No123200914849 від 15.09.2020р. – підземний паркінг No82. На проектні роботи по II черзі будівництва за адресою: м. Київ, вул. Професора Підвисоцького (територія військового містечка No2) у Печерському районі використані кошти у сумі - 182587830,27 грн. На підрядні роботи по II черзі будівництва за адресою: м. Київ, вул. Професора Підвисоцького (територія військового містечка No2) у Печерському районі (будинки 63,64,69,70 підземні паркінги 66,81 та спортивного комплексу No 65.1, 65.2, офісної будівлі No 65.3, дошкільного закладу No 23) використані кошти у сумі - 1587643914,23 грн., по (будинкам71.1,71.2,72.1,72.2 та підземним паркінгам 81.1,82) використані кошти у сумі - 1074756301,60 грн, по (будинкам 3,4,5 та підземним паркінгам 26,27) використані кошти у сумі - 74828358,94 грн.

III. Фінансова інформація

1. Інформація про розмір доходу за видами діяльності особи

Вид діяльності особи із зазначенням найменування та коду за КВЕД	Розмір доходу особи від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг), тис.грн	Відсоткове вираження по відношенню від сукупного доходу особи за результатами звітного року
1	2	3
(41.10) Організація будівництва будівель	102069	99.41

2. Річна фінансова звітність

URL-адреса вебсайту особи, за якою розміщено річну фінансову звітність особи:

- <http://bss.informs.net.ua/index.php?v=f&cat=15>

3. Аудиторський звіт до річної фінансової звітності

Довідка щодо відомостей про аудиторський звіт щодо фінансової звітності за

звітний рік:

1	Повне найменування	Товариство з обмеженою відповідальністю АК "Кроу Україна"
2	Ідентифікаційний код юридичної особи	33833362
3	Найменування суб'єкта аудиторської діяльності	Товариство з обмеженою відповідальністю АК "Кроу Україна"
4	Ідентифікаційний код суб'єкта аудиторської діяльності	33833362
5	Реєстраційний номер облікової картки платника податків / серія (за наявності) та номер паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків відповідно до закону) для аудитора, який одноосібно провадить аудиторську діяльність	д/н
6	Реєстровий номер та дата внесення реєстрової інформації до Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності аудиторської фірми	3681 29.10.2015
7	Реєстровий номер аудитора, який одноосібно провадить аудиторську діяльність в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності	д/н
8	Розділ Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності	суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності підприємств, що становлять суспільний інтерес
9	Звітний період, за який проведено аудит фінансової звітності	31.12.2023 - 01.01.2023
10	Думка аудитора	із застереженням
11	Номер та дата договору на проведення аудиту	24/1894-F 05.03.2024
12	Дата початку та дата закінчення аудиту	05.03.2024 - 29.03.2024
13	Дата аудиторського звіту	29.03.2024
14	Інформація про виявлені факти аудитором або ключовим партнером при виконанні завдання з обов'язкового аудиту фінансової звітності підприємства, що становить суспільний інтерес, що могли мати місце або мали місце порушення, зокрема шахрайство щодо фінансової звітності такого підприємства, та інформація про вжиття відповідних заходів щодо усунення цих порушень органом управління підприємства	
відсутня		

Аудиторський звіт до річної фінансової звітності:

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА Учасникам ТОВ «БУДСПЕЦСЕРВІС» Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку Звіт щодо аудиту фінансової звітності Думка із застереженням Ми провели аудит фінансової звітності ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БУДСПЕЦСЕРВІС" (далі - Товариство), що складається з Балансу (Звіту про фінансовий стан) станом на 31 грудня 2023 року, Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід), Звіту про власний капітал та Звіту про рух грошових коштів (за прямим методом) за рік, що закінчився зазначеною датою, і приміток до річної фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик. На нашу думку, за винятком можливого впливу питання, описаного в розділі «Основа для думки із застереженням» нашого звіту, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Товариства на 31 грудня 2023 року, її фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів

фінансової звітності (МСФЗ) та відповідає вимогам Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» щодо складання фінансової звітності. Основа для думки із застереженням Грошові кошти відображені в Звіті про фінансовий стан на 31 грудня 2023 року склали 5 156 тис. грн. Управлінський персонал не визначив очікувані кредитні збитки для цього фінансового активу, що є відхиленням від МСФЗ. Ми не змогли отримати прийнятні аудиторські докази в достатньому обсязі щодо вартості очікуваних кредитних збитків. Отже, ми не змогли визначити розмір необхідного коригування цих сум. Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту (МСА). Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності» нашого звіту. Ми є незалежними по відношенню до Товариства згідно з Міжнародним кодексом етики професійних бухгалтерів (включно з Міжнародними стандартами з незалежності) Ради з Міжнародних стандартів етики для бухгалтерів (Кодекс РМСЕБ) та етичними вимогами, застосовними в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог та Кодексу РМСЕБ. Ми вважаємо, що отримані нами аудиторські докази є достатніми і прийнятними для використання їх як основи для нашої думки із застереженням. Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності Ми звертаємо увагу на Примітку 1 у фінансовій звітності, в якій розкривається, що 24 лютого 2022 року російські війська почали вторгнення в Україну і на даний час відбуваються активні бойові дії. Ці події або умови разом із іншими питаннями, викладеними в Примітці 1, вказують, що існує суттєва невизначеність, що може поставити під значний сумнів здатність Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі. Нашу думку щодо цього питання не було модифіковано. Під час аудиту фінансової звітності ми дійшли висновку, що використання управлінським персоналом принципу безперервної діяльності під час підготовки фінансової звітності є доцільним. Наша оцінка припущення управлінського персоналу щодо спроможності Товариства продовжувати застосовувати принцип безперервності діяльності в бухгалтерському обліку включала:

- оцінку негативних наслідків продовження військової агресії;
- аналіз сценаріїв розвитку ситуації, які визначив управлінський персонал Товариства, та можливих дій у відповідь керівництва України, світової спільноти та управлінського персоналу Товариства;
- аналіз можливих змін базових показників діяльності Товариства в частині знецінення активів, падіння обсягів та маржинальності операцій;
- аналіз достатності капіталу та ліквідності, шляхів їх підтримання на достатньому рівні.

Ми виявили, що прогнози щодо розвитку ситуації та відповідних негативних наслідків дуже складно будувати через непередбачуваність дій керівництва Росії. В той же час припущення управлінського персоналу щодо найбільш ймовірних сценаріїв є доречними. Наші обов'язки та обов'язки управлінського персоналу щодо безперервної діяльності описані у відповідних розділах цього звіту. Інша інформація Управлінський персонал несе відповідальність за іншу інформацію. Інша інформація, отримана на дату цього звіту аудитора – це Звіт про управління, складений відповідно до вимог Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні». Також, ми очікуємо отримати після дати цього звіту аудитора Річну інформацію емітента цінних паперів. Наша думка щодо фінансової звітності не поширюється на іншу інформацію і ми не робимо висновок з будь-яким рівнем впевненості щодо цієї іншої інформації. У зв'язку з нашим аудитом фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомитися з іншою інформацією та при цьому розглянути, чи існує суттєва невідповідність між іншою інформацією і фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ця інша інформація має вигляд такої, що містить суттєве викривлення або невідповідність законодавству. Коли ми ознайомимося з Річною інформацією емітента цінних паперів, якщо ми дійдемо висновку, що вона містить суттєве викривлення, нам потрібно буде повідомити інформацію про це питання тим, кого наділено найвищими повноваженнями, та НКЦПФР. Відповідальність управлінського персоналу та тих, кого наділено найвищими повноваженнями, за

фінансову звітність Управлінський персонал несе відповідальність за складання і достовірне подання фінансової звітності відповідно до МСФЗ та Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» та за таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський персонал визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки. При складанні фінансової звітності управлінський персонал несе відповідальність за оцінку здатності Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи, де це застосовно, питання, що стосуються безперервності діяльності, та використовуючи припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку, крім випадків, якщо управлінський персонал або планує ліквідувати Товариство чи припинити діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому. Ті, кого наділено найвищими повноваженнями, несуть відповідальність за нагляд за процесом фінансового звітування Товариства. Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності Нашими цілями є отримання обґрунтованої впевненості, що фінансова звітність у цілому не містить суттєвого викривлення внаслідок шахрайства або помилки, та випуск звіту аудитора, що містить нашу думку. Обґрунтована впевненість є високим рівнем впевненості, проте не гарантує, що аудит, проведений відповідно до МСА, завжди виявить суттєве викривлення, якщо воно існує. Викривлення можуть бути результатом шахрайства або помилки; вони вважаються суттєвими, якщо окремо або в сукупності, як обґрунтовано очікується, вони можуть впливати на економічні рішення користувачів, що приймаються на основі цієї фінансової звітності. Виконуючи аудит відповідно до вимог МСА, ми використовуємо професійне судження та професійний скептицизм протягом усього завдання з аудиту. Крім того, ми:

- ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо й виконуємо аудиторські процедури у відповідь на ці ризики, а також отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та прийнятними для використання їх як основи для нашої думки. Ризик невиявлення суттєвого викривлення внаслідок шахрайства є вищим, ніж для викривлення внаслідок помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні пропуски, неправильні твердження або нехтування заходами внутрішнього контролю;
- отримуємо розуміння заходів внутрішнього контролю, що стосуються аудиту, для розробки аудиторських процедур, які б відповідали обставинам, а не для висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю;
- оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і відповідних розкриттів інформації, зроблених управлінським персоналом;
- доходимо висновку щодо прийнятності використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та, на основі отриманих аудиторських доказів, робимо висновок, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, які поставили б під значний сумнів можливість Товариства продовжити безперервну діяльність. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу в своєму звіті аудитора до відповідних розкриттів інформації у фінансовій звітності або, якщо такі розкриття інформації є неналежними, модифікувати свою думку. Наші висновки ґрунтуються на аудиторських доказах, отриманих до дати нашого звіту аудитора. Втім майбутні події або умови можуть примусити Товариство припинити свою діяльність на безперервній основі.
- оцінюємо загальне подання, структуру та зміст фінансової звітності включно з розкриттями інформації, а також те, чи показує фінансова звітність операції та події, що покладені в основу її складання, так, щоб досягти достовірного відображення. Ми повідомляємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, інформацію про запланований обсяг і час проведення аудиту та суттєві аудиторські результати, включаючи будь-які суттєві недоліки заходів внутрішнього контролю, виявлені нами під час аудиту. Звіт щодо вимог інших законодавчих і нормативних актів Закон України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» Відповідно до Закону України «Про аудит фінансової звітності та

аудиторську діяльність» аудитори мають надати додаткову інформацію та запевнення. Основні відомості про аудиторську фірму Повне найменування ТОВ АУДИТОРСЬКА КОМПАНІЯ «КРОУ УКРАЇНА» Місцезнаходження 04210, м. Київ, Оболонська набережна 33 Інформація про реєстрацію в Реєстрі аудиторських фірм та аудиторів Номер реєстрації в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності 3681 Суб'єкт аудиторської діяльності, який має право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності Суб'єкт аудиторської діяльності, який має право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності підприємств, що становлять суспільний інтерес Вимоги до інформації, що стосується аудиту або огляду фінансової звітності учасників ринків капіталу та організованих товарних ринків, нагляд за якими здійснює Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку Відповідно до Вимог до інформації, що стосується аудиту або огляду фінансової звітності учасників ринків капіталу та організованих товарних ринків, нагляд за якими здійснює Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку аудитори мають надати додаткову інформацію та запевнення. Відомості про аудиторську фірму Ідентифікаційний код юридичної особи 33833362 Вебсторінка/ вебсайт суб'єкта аудиторської діяльності www.crowe.com.ua Дата та номер договору на проведення аудиту №24/1894-F від 05.03.2024 Дата початку та дата закінчення проведення аудиту 05.03.2024 – 29.03.2024 Відомості про Товариство Повне найменування ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БУДСПЕЦСЕРВІС" Інформація про кінцевого бенефіціарного власника (у разі наявності) та структуру власності На нашу думку інформація про кінцевого бенефіціарного власника та структуру власності адекватно розкрита в Примітці 1 Чи є суб'єкт господарювання контролером/учасником небанківської фінансової групи ні Чи є суб'єкт господарювання підприємством, що становить суспільний інтерес ні Материнська компанія відсутня Дочірня компанія відсутня Думка аудитора щодо правильності розрахунку пруденційних показників, встановлених нормативно-правовим актом НКЦПФР для відповідного виду діяльності, за звітний період (для професійних учасників ринків капіталу та організованих товарних ринків) Товариство не здійснює розрахунок пруденційних показників, оскільки дія Положення щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками, яке затверджено Рішення НКЦПФР від 01.10.2015 № 1597, не поширюється на діяльність Товариства, тому ми не висловлюємо думку по даному питанню Відповідність розміру статутного капіталу установчим документам або інформації з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань Розмір статутного капіталу відповідає інформації з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань Інформація про наявність подій після дати балансу, які не знайшли відображення у фінансовій звітності, проте можуть мати суттєвий вплив на фінансовий стан юридичної особи відсутня Повнота та достовірності розкриття інформації щодо складу і структури фінансових інвестицій На нашу думку інформація про склад і структуру фінансових інвестицій адекватно розкрита в Примітці 9 Інформація про наявність інших фактів та обставин, які можуть суттєво вплинути на діяльність юридичної особи у майбутньому, та оцінку ступеня їх впливу Відсутні інші факти та обставини, які можуть суттєво вплинути на діяльність юридичної особи у майбутньому, крім питань описаних в розділі «Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності» цього звіту. Дані щодо перевірки інформації, зазначеної у пунктах 1-4 частини третьої ст. 127 Закону України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки» Думка щодо інформації, зазначеної у пунктах 5-9 частини третьої ст. 127 Закону України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки» Звіт про корпоративне управління є частиною Річної інформація емітента цінних паперів, яку ми очікуємо отримати після дати цього звіту аудитора. Коли ми ознайомимося з Річною інформацією емітента цінних паперів, якщо ми дійдемо висновку, що вона містить суттєве викривлення, нам потрібно буде повідомити інформацію про це питання тим, кого наділено найвищими повноваженнями, та НКЦПФР. Партнером завдання з

аудиту, результатом якого є цей Звіт незалежного аудитора, є Олександр Коновченко. За і від імені ТОВ АК «КРОУ УКРАЇНА» Партнер / Віталій ГАВРИШ Директор з аудиту №100594 в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності Партнер із завдання Олександр КОНОВЧЕНКО №101572 в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності м. Київ, Україна 29 березня 2024 року

4. Твердження щодо річної інформації

Зазначається твердження щодо річної інформації

Річна фінансова звітність підготовлена відповідно до стандартів бухгалтерського обліку, згідно із Законом України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність" та внесених до нього змін, містить достовірне та об'єктивне подання інформації про стан активів, пасивів, фінансовий стан, прибутки та збитки емітента. Проміжний звіт керівництва включає достовірне та об'єктивне подання інформації відповідно до частини четвертої статті 40 1 Закону України "Про цінні папери та фондовий ринок".