

## **ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА**

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

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

### **Думка із застереженням**

Ми, незалежні аудитори Товариство з обмеженою відповідальністю «АУДИТОРСЬКА КОМПАНІЯ «ДІВАЙС-ГРУП», провели аудит консолідованої фінансової звітності АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ «УКРБУД» (далі - Компанія) та його дочірніх підприємств (далі разом – Група), що складається з консолідованого балансу (звіт про фінансовий стан) станом на 31 грудня 2025 року, консолідованого звіту про фінансові результати (звіт про сукупний дохід), консолідованого звіту про власний капітал, консолідованого звіту про рух грошових коштів (за прямим методом) за рік, що закінчився зазначеною датою, та приміток до консолідованої фінансової звітності, включаючи інформацію про суттєві облікові політики.

На нашу думку, за винятком можливого впливу питань, описаних в параграфі «Основа для думки із застереженням» нашого звіту, консолідована фінансова звітність, що додається, відображає достовірно в усіх суттєвих аспектах, фінансовий стан Групи на 31 грудня 2025 року та її фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до стандартів бухгалтерського обліку МСФЗ, опублікованих Радою з міжнародних стандартів бухгалтерського обліку, та відповідає вимогам законодавства України з питань її складання.

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

#### *Оцінка інвестиційної нерухомості*

Група обліковує інвестиційну нерухомість із застосуванням моделі собівартості відповідно до МСБО 40 «Інвестиційна нерухомість». Балансова вартість інвестиційної нерухомості станом на 31 грудня 2025 року становила 193 631 тисяч гривень (на 31 грудня 2024 року 196 741 тисяч гривень). Відповідно до вимог МСБО 40 «Інвестиційна нерухомість», при застосуванні моделі собівартості Група повинна розкривати справедливу вартість інвестиційної нерухомості у примітках до цієї консолідованої фінансової звітності. Група не розкрила таку справедливу вартість у примітках до цієї консолідованої фінансової звітності. На нашу думку, відсутність зазначеного розкриття суттєво впливає на повноту розкриття інформації, необхідної для розуміння справедливої вартості інвестиційної нерухомості.

### *Вартість прав постійного користування земельними ділянками*

У складі нематеріальних активів Групою станом на 31 грудня 2025 року та 31 грудня 2024 року відображено вартість прав постійного користування земельними ділянками у сумі 17 105 тисяч гривень. Зазначена вартість була визнана Групою як результат оцінки справедливої вартості таких прав та одночасно відображена у складі капіталу у дооцінках. Група не надала нам достатніх та прийнятних аудиторських доказів того, що застосована оцінка справедливої вартості прав постійного користування земельними ділянками у сумі 17 105 тисяч гривень відповідає вимогам МСФЗ та не надала достатніх доказів існування активного ринку для таких прав та можливості застосування моделі переоцінки відповідно до МСБО 38 «Нематеріальні активи». Відповідно, ми не змогли отримати достатні та прийнятні аудиторські докази для оцінки прийнятності визначеної Групою справедливої вартості прав постійного користування земельними ділянками та, відповідно, не змогли визначити, суму потрібних коригувань балансової вартості таких прав, капіталу у дооцінках, нерозподіленого прибутку та відповідних показників консолідованої фінансової звітності станом на 31 грудня 2025 року та 31 грудня 2024 року.

### *Гудвіл*

У складі необоротних активів Групи станом на 31 грудня 2025 року та на 31 грудня 2024 року відображено гудвіл у сумі 2 915 тисяч гривень. Група не надала нам достатніх та прийнятних аудиторських доказів того, що зазначена сума відповідає критеріям визнання гудвілу відповідно до вимог МСФЗ 3 «Об'єднання бізнесу», зокрема, що сума гудвілу була визначена як перевищення переданої компенсації над справедливою вартістю ідентифікованих придбаних активів та прийнятих зобов'язань. У результаті станом на 31 грудня 2025 року та на 31 грудня 2024 року балансова вартість необоротних активів, нерозподіленого прибутку та власного капіталу завищені на 2 915 тисяч гривень.

### *Оцінка суми очікуваного відшкодування вартості основних засобів*

Станом на 31 грудня 2025 року та 31 грудня 2024 року балансова вартість основних засобів складає 3 047 тисяч гривень та 3 317 тисяч гривень відповідно. Група не оцінювала суму очікуваного відшкодування вартості основних засобів з метою тестування на предмет знецінення згідно з вимогами МСБО 36 «Зменшення корисності активів». На нашу думку, станом на ці дати, у Групи існували фактори, які вказують на це, зокрема, значне погіршення операційних результатів; зміни у використанні активів та стратегії бізнесу; суттєві негативні політичні та економічні фактори. Група мала провести оцінку суми очікуваного відшкодування таких активів, а також оцінити та визнати суму можливого збитку від зменшення корисності. Ми не змогли достовірно оцінити суму очікуваного відшкодування вартості таких активів та оцінити суму можливого збитку від зменшення корисності, оскільки не мали даних для визначення цих сум, отже, ми не змогли визначити чи є потреба в будь-яких коригуваннях цих сум.

### *Оцінка суми очікуваного відшкодування запасів та незавершеного виробництва*

Як зазначено у Примітці 7 «Запаси» в консолідованій фінансовій звітності, станом на 31 грудня 2025 року балансова вартість запасів складає 7 272 тисяч гривень (на 31 грудня 2024 року: балансова вартість запасів складає 6 917 тисяч гривень). Відповідно до вимог МСБО 2 «Запаси» Група має переглядати залишки запасів, з метою виявлення таких, які мають ознаки знецінення, та/або не мають планів використання. Ми не отримали результати розгляду управлінським персоналом ознак знецінення залишків запасів, хоча за нашими оцінками запаси, що мають ознаки знецінення станом на станом на 31 грудня 2025 року та 31 грудня 2024 року складають 6 434 тисяч гривень, як результат вартість запасів на 31 грудня 2025 року та 31 грудня 2024 року є завищеною на цю суму.

### *Резерв під очікувані кредитні збитки*

Як зазначено в Примітці 8 «Торгівельна та інша дебіторська заборгованість» до цієї консолідованої фінансової звітності станом на 31 грудня 2025 року та 31 грудня 2024 року Група визнала резерв під очікувані кредитні збитки щодо торгової дебіторської заборгованості в сумі 6 224 тисяч гривень та 4 751 тисяч гривень відповідно та резерв під очікувані кредитні збитки щодо іншої дебіторської заборгованості в сумі 13 063 тисяч гривень та 13 166 тисяч гривень відповідно. Для оцінки адекватності суми нарахованого резерву очікуваних кредитних збитків щодо торгівельної та іншої дебіторської заборгованості управлінський персонал Групи не надав нам усієї підтверджуваної інформації про суми дебіторської заборгованості в розрізі дебіторів по строкам прострочення (непогашення). Отже, ми не змогли підтвердити повноту та точність визнаних кредитних збитків та визначити чи є потреба в будь-яких коригуваннях сум торгівельної та іншої дебіторської заборгованості у цій консолідованій фінансовій звітності станом на 31 грудня 2025 року та 31 грудня 2024 року, а також витрати від її знецінення за 2025 рік.

### *Знецінення авансів виданих*

Як зазначено у Примітці 8 «Торгівельна та інша дебіторська заборгованість» до цієї консолідованої фінансової звітності, станом на 31 грудня 2025 року дебіторська заборгованість за розрахунками за виданими авансами включає заборгованість постачальників та покупців у сумі 2 381 тисяч гривень (на 31 грудня 2024 року: 1 856 тисяч гривень). Управлінський персонал Групи не надав нам усієї обґрунтованої та підтверджуваної інформації, включаючи прогнозу інформацію, необхідної для оцінки здатності постачальників та покупців виконувати свої зобов'язання. Отже, ми не змогли визначити чи є потреба в будь-яких коригуваннях цих сум.

### *Відсутність отриманих відповідей від банків щодо залишків грошових коштів на банківських рахунках дочірніх підприємств та іншої інформації, доречної для стосунків із банками*

Як зазначено у Примітці 9 «Грошові кошти» в консолідованій фінансовій звітності грошові кошти та їх еквіваленти станом на 31 грудня 2025 року та 31 грудня 2024 року складають 7 930 тисяч гривень та 5 630 тисяч гривень відповідно. Ми не отримали прямих зовнішніх підтверджень від банків, які обслуговують ДП «Сумський навчальний центр», ДП «Дніпропетровський навчально-курсний комбінат «МОНОЛІТ», ДП «Київський Промбудпроект», ДП «Запорізький навчально-курсний комбінат», а саме: АБ «УКРГАЗБАНК», Філія - Сумське обласне управління публічного акціонерного товариства «Державний ощадний банк України», Філія-Дніпропетровське обласне управління акціонерного товариства «Державний ощадний банк України», Філія - Запорізьке обласне управління публічного акціонерного товариства «Державний ощадний банк України», АТ КБ «ПРИВАТБАНК», АТ «УКРЕКСІМБАНК», АТ «ПУМБ», АТ «УКРЕКСІМБАНК», АТ «РАЙФФАЙЗЕН БАНК», АТ «СЕНС БАНК», які мали б включати підтвердження залишків станом на 31 грудня 2025 року та 31 грудня 2024 року на банківських рахунках дочірніх підприємств в сумі 1 790 тисяч гривень та 1 268 тисяч гривень відповідно та іншу інформацію, доречну для стосунків із банками. У зв'язку з цим ми не висловлюємо думку про відсутність або повноту розкриття інформації у консолідованій фінансовій звітності Групи щодо грошових коштів, які перебувають в даних банках в заставі, наданих або отриманих гарантій, будь-яких інших обмежень використання коштів в цих банках.

### *Неможливість отримати достатні та прийнятні аудиторські докази щодо фінансової інформації дочірнього підприємства*

Аудитори не змогли отримати достатні та прийнятні аудиторські докази щодо фінансової інформації Дочірнього підприємства «Проектний інститут «Придніпровський Промбудпроект» та Дочірнього підприємства «Проектний інститут «Тернопільський Промбудпроект», показники яких були включені до консолідованої фінансової звітності

Групи, у зв'язку з втратою зв'язку із зазначеними дочірніми підприємствами на дату проведення аудиту. Фінансові показники Дочірнього підприємства «Проектний інститут «Придніпровський Промбудпроект», які були включені до консолідованої фінансової звітності Групи за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року, були наступними: активи станом на 31 грудня 2025 року становили 2 211 тисяч гривень, чистий дохід та чистий фінансовий результат за 2025 рік – 0 тисяч гривень. Фінансові показники Дочірнього підприємства «Проектний інститут «Тернопільський Промбудпроект», які були включені до консолідованої фінансової звітності Групи за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року, були наступними: активи станом на 31 грудня 2025 року становили 267 тисяч гривень, чистий дохід за 2025 рік – 0 тисяч гривень, чистий фінансовий результат – прибуток в сумі 446 тисяч гривень.

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

#### **Суттєва невизначеність, пов'язана з подальшою безперервною діяльністю**

Звертаємо увагу на Примітку 1 «Інформація про Групу» до цієї консолідованої фінансової звітності, в якій описано про вплив триваючого військового вторгнення російської федерації та економічної нестабільності в Україні, а також припущення керівництва про здатність Групи продовжувати свою діяльність на безперервній основі. Ця обставина свідчить про наявність суттєвої невизначеності, яка може викликати значні сумніви у спроможності Групи продовжувати безперервну діяльність.

Нашу думку не було модифіковано щодо цього питання.

#### **Інша інформація**

Управлінський персонал Групи несе відповідальність за іншу інформацію. Інша інформація складається із звіту про управління і річного звіту емітента цінних паперів, які ми очікуємо отримати після цієї дати, але не включає консолідовану фінансову звітність та наш звіт аудитора щодо неї. Наша думка щодо консолідованої 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 консолідованої фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомитися з іншою інформацією, зазначеною вище, та при цьому розглянути, чи існує суттєва невідповідність між іншою інформацією та консолідованою фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ця інша інформація має вигляд такої, що містить суттєве викривлення. Ми очікуємо отримати звіт про управління та річний звіт емітента цінних паперів після дати цього звіту незалежного аудитора. Коли ми ознайомимося з цими звітами та якщо ми дійдемо висновку, що вони містять суттєві викривлення, нам потрібно буде повідомити інформацію про це питання тим, кого наділено найвищими повноваженнями.

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

Управлінський персонал несе відповідальність за складання і достовірне подання консолідованої фінансової звітності відповідно до стандартів бухгалтерського обліку МСФЗ,

оприлюднених РМСБО, та законодавства України з питань її складання та за таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський персонал визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання консолідованої фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки.

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

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

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

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

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

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

включно з розкриттями інформації, а також те, чи показує консолідована фінансова звітність операції та події, що лежать в основі її складання, так, щоб досягти достовірного відображення.

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

Ми також надаємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, твердження, що ми виконали відповідні етичні вимоги щодо незалежності, та повідомляємо їм про всі стосунки й інші питання, які могли б обґрунтовано вважатись такими, що впливають на нашу незалежність, а також, де це застосовно, щодо відповідних застережних заходів.

З переліку всіх питань, інформація щодо яких надавалась тим, кого наділено найвищими повноваженнями, ми визначили ті, що мали найбільше значення під час аудиту консолідованої фінансової звітності поточного періоду, тобто ті, які є ключовими питаннями аудиту. Ми описуємо ці питання в своєму звіті аудитора крім випадків, якщо законодавчим чи регуляторним актом заборонено публічне розкриття такого питання, або якщо за вкрай виняткових обставин ми визначаємо, що таке питання не слід висвітлювати в нашому звіті, оскільки негативні наслідки такого висвітлення можуть очікувано переважити його корисність для інтересів громадськості.

#### **Інформація про суб'єкта аудиторської діяльності та умови договору**

Обов'язковий аудит консолідованої фінансової звітності Групи здійснено незалежною аудиторською компанією Товариство з обмеженою відповідальністю «АУДИТОРСЬКА КОМПАНІЯ «ДІВАЙС-ГРУП» (ТОВ «АК «ДІВАЙС-ГРУП»).

Юридична та фактична адреса ТОВ «АК «ДІВАЙС-ГРУП» - місто Київ, вулиця Сверстюка, будинок 6е, офіс А3.

Включена до розділів суб'єктів аудиторської діяльності та суб'єктів аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності та підприємств, що становлять суспільний інтерес за номером 3616.

Ідентифікаційний код юридичної особи суб'єкта аудиторської діяльності 33498239.

Вебсайт [www.devicegroup.com.ua](http://www.devicegroup.com.ua).

Дата та номер договору на проведення аудиту – № 06/01-2026 від 22 січня 2026 року.

Дата початку проведення аудиту – 22 січня 2026 року.

Дата закінчення проведення аудиту – 14 травня 2026 року.

Це завдання з обов'язкового аудиту консолідованої фінансової звітності.

**Ключовим партнером завдання з аудиту, результатом якого є цей звіт незалежного аудитора, є Михайлова Олена Іванівна (номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності 101854)**



Дата складання Звіту незалежного аудитора 14 травня 2026 року

Підприємство Державне акціонерне товариство "Будівельна компанія"Укрбуд"(Консолидація) Дата (рік, місяць, число) \_\_\_\_\_  
 Територія М.КИІВ за ЄДРПОУ \_\_\_\_\_  
 Організаційно-правова форма господарювання Акціонерне товариство за КАТОТТГ 1 \_\_\_\_\_  
 Вид економічної діяльності Будівництво житлових і нежитлових будівель за КОПФГ \_\_\_\_\_  
 Середня кількість працівників 2 202 за КВЕД \_\_\_\_\_  
 Адреса, телефон Свєна Сверстюка буд. 23, м. Київ, М.КИІВ, Україна \_\_\_\_\_ 0501071314  
 Одиниця виміру: тис. грн. без десяткового знака (окрім розділу IV Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) (форма №2),  
 грошові показники якого наводяться в гривнях з копійками)  
 Складено (зробити позначку "v" у відповідній клітинці):  
 за національними положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку \_\_\_\_\_  
 за міжнародними стандартами фінансової звітності \_\_\_\_\_

КОДИ		
2026	01	01
33298371		
UA80000000000479391		
230		
41.20		

V
---

Баланс (Звіт про фінансовий стан)  
на 31 грудня 2025 р.

Форма №1 Код за ДКУД 1801001

А К Т И В	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
I	2	3	4
<b>I. Необоротні активи</b>			
Нематеріальні активи	1000	17916	17771
первісна вартість	1001	18'827	18'671
накопичена амортизація	1002	911	900
Незавершені капітальні інвестиції	1005	-	-
Основні засоби	1010	3'317	3'047
первісна вартість	1011	18'590	18'774
знос	1012	15'273	15'727
Інвестиційна нерухомість	1015	196'741	193'631
первісна вартість інвестиційної нерухомості	1016	241'283	241'283
знос інвестиційної нерухомості	1017	44'542	47'652
Довгострокові біологічні активи	1020	-	-
первісна вартість довгострокових біологічних активів	1021	-	-
накопичена амортизація довгострокових біологічних активів	1022	-	-
Довгострокові фінансові інвестиції: які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	-	-
інші фінансові інвестиції	1035	-	-
Заборгованість за внесками до статутного капіталу інших підприємств	1036	-	-
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	98	112
Відстрочені податкові активи	1045	8'474	8'685
Гудвіл	1050	2'915	2'915
Відстрочені аквізиційні витрати	1060	-	-
Залишок коштів у централізованих страхових резервних фондах	1065	-	-
Інші необоротні активи	1090	-	-
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1095</b>	<b>229'461</b>	<b>226'161</b>
<b>II. Оборотні активи</b>			
Запаси	1100	6'917	7'272
виробничі запаси	1101	2'077	2'255
незавершене виробництво	1102	4'716	4'902
готова продукція	1103	90	91
товари	1104	34	24
Поточні біологічні активи	1110	-	-
Депозити перестраховання	1115	-	-
Векселі одержані	1120	-	-
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	8'360	4'770
Дебіторська заборгованість за розрахунками: за виданими авансами	1130	1'856	2'381
з бюджетом	1135	551	789
у тому числі з податку на прибуток	1136	238	238
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	1140	2	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків	1145	-	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	465	503
Поточні фінансові інвестиції	1160	-	-
Гроші та їх еквіваленти	1165	5'630	7'930
готівка	1166	1	1
рахунки в банках	1167	5'629	7'929
Витрати майбутніх періодів	1170	-	-
Частка перестраховика у страхових резервах	1180	-	-
у тому числі в:			
резервах довгострокових зобов'язань	1181	-	-
резервах збитків або резервах належних виплат	1182	-	-
резервах незароблених премій	1183	-	-

інших страхових резервах	1184	-	-
Інші оборотні активи	1190	2'195	5'321
<b>Усього за розділом II</b>	<b>1195</b>	<b>25'976</b>	<b>28'966</b>
<b>III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття</b>	<b>1200</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Баланс</b>	<b>1300</b>	<b>255'437</b>	<b>255'127</b>

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
<b>I. Власний капітал</b>			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	193'136	193'136
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	-	-
Капітал у дооцінках	1405	16'316	16'316
Додатковий капітал	1410	-	-
емісійний дохід	1411	-	-
накопичені курсові різниці	1412	-	-
Резервний капітал	1415	-	-
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	20'268	14'326
Неоплачений капітал	1425	( - )	( - )
Вилучений капітал	1430	( - )	( - )
Інші резерви	1435	-	-
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1495</b>	<b>229'720</b>	<b>223'778</b>
<b>II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення</b>			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	-	-
Пенсійні зобов'язання	1505	-	-
Довгострокові кредити банків	1510	-	-
Інші довгострокові зобов'язання	1515	-	-
Довгострокові забезпечення	1520	-	-
довгострокові забезпечення витрат персоналу	1521	-	-
Цільове фінансування	1525	-	-
благодійна допомога	1526	-	-
Страхові резерви	1530	-	-
у тому числі:	1531	-	-
резерв довгострокових зобов'язань			
резерв збитків або резерв належних виплат	1532	-	-
резерв незароблених премій	1533	-	-
інші страхові резерви	1534	-	-
Інвестиційні контракти	1535	-	-
Призовий фонд	1540	-	-
Резерв на виплату джек-поту	1545	-	-
<b>Усього за розділом II</b>	<b>1595</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>III. Поточні зобов'язання і забезпечення</b>			
Короткострокові кредити банків	1600	-	-
Векселі видані	1605	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610	-	-
товари, роботи, послуги	1615	5'736	3'952
розрахунками з бюджетом	1620	1'646	784
у тому числі з податку на прибуток	1621	7	11
розрахунками зі страхування	1625	65	56
розрахунками з оплати праці	1630	367	241
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1635	13'434	20'825
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	1640	-	-
Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків	1645	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за страховою діяльністю	1650	-	-
Поточні забезпечення	1660	2'984	3'015
Доходи майбутніх періодів	1665	-	-
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670	-	-
Інші поточні зобов'язання	1690	1'485	2'476
<b>Усього за розділом III</b>	<b>1695</b>	<b>25'717</b>	<b>31'349</b>
<b>IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття</b>	<b>1700</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
V. Чиста вартість активів державного пенсійного фонду	1800	-	-
<b>Баланс</b>	<b>1900</b>	<b>255'437</b>	<b>255'127</b>

Керівник

КОТЯШ Іван Іванович

Головний бухгалтер

НАЗАРОВА Лариса Олександрівна

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

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

Підприємство Державне акціонерне товариство "Будівельна компанія"Укрбуд"(Консолидація)  
(найменування)

Дата (рік, місяць, число)  
за ЄДРПОУ

КОДИ		
2026	01	01
33298371		

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)  
за Рік 2025 р.

Форма № 2 Код за ДКУД 1801003

**I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ**

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	67'908	66'653
<i>Чисті зароблені страхові премії</i>	2010	-	-
<i>премії підписані, валова сума</i>	2011	-	-
<i>премії, передані у перестраховання</i>	2012	-	-
<i>зміна резерву незароблених премій, валова сума</i>	2013	-	-
<i>зміна частки перестраховиків у резерві незароблених премій</i>	2014	-	-
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	( 51'386 )	( 56'992 )
<i>Чисті понесені збитки за страховими виплатами</i>	2070	-	-
<b>Валовий:</b>			
прибуток	2090	16'522	9'661
збиток	2095	( - )	( - )
<i>Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань</i>	2105	-	-
<i>Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів</i>	2110	-	-
<i>зміна інших страхових резервів, валова сума</i>	2111	-	-
<i>зміна частки перестраховиків в інших страхових резервах</i>	2112	-	-
Інші операційні доходи	2120	14'836	16'222
<i>у тому числі:</i>	2121	-	-
<i>дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю</i>			
<i>дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції</i>	2122	-	-
<i>дохід від використання коштів, вивільнених від оподаткування</i>	2123	-	-
Адміністративні витрати	2130	( 18'846 )	( 19'583 )
Витрати на збут	2150	( 22 )	( 15 )
Інші операційні витрати	2180	( 18'633 )	( 20'607 )
<i>у тому числі:</i>	2181	-	-
<i>витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю</i>			
<i>витрати від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції</i>	2182	-	-
<b>Фінансовий результат від операційної діяльності:</b>			
прибуток	2190	-	-
збиток	2195	( 6'143 )	( 14'322 )
Дохід від участі в капіталі	2200	-	-
Інші фінансові доходи	2220	14	12
Інші доходи	2240	-	-
<i>у тому числі:</i>	2241	-	-
<i>дохід від благодійної допомоги</i>			
Фінансові витрати	2250	( - )	( - )
Втрати від участі в капіталі	2255	( - )	( - )
Інші витрати	2270	( - )	( - )
<i>Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті</i>	2275	-	-

<b>Фінансовий результат до оподаткування:</b>			
прибуток	2290	-	-
збиток	2295	( 6'129 )	( 14'310 )
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	187	838
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-
<b>Чистий фінансовий результат:</b>			
прибуток	2350	-	-
збиток	2355	( 5'942 )	( 13'472 )

## II. СУКУПНИЙ ДОХІД

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405	-	-
Накопичені курсові різниці	2410	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415	-	-
Інший сукупний дохід	2445	-	-
<b>Інший сукупний дохід до оподаткування</b>	<b>2450</b>	-	-
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	-	-
<b>Інший сукупний дохід після оподаткування</b>	<b>2460</b>	-	-
<b>Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)</b>	<b>2465</b>	<b>(5'942)</b>	<b>(13'472)</b>

## III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	18'800	17'186
Витрати на оплату праці	2505	34'757	33'872
Відрахування на соціальні заходи	2510	7'586	7'311
Амортизація	2515	3'622	3'943
Інші операційні витрати	2520	24'328	34'953
<b>Разом</b>	<b>2550</b>	<b>89'093</b>	<b>97'265</b>

## IV. РОЗРАХУНОК ПОКАЗНИКІВ ПРИБУТКОВОСТІ АКЦІЙ

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Середньорічна кількість простих акцій	2600	193136	193136
Скоригована середньорічна кількість простих акцій	2605	-	-
Чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2610	(30,77)	(69,75)
Скоригований чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2615	-	-
Дивіденди на одну просту акцію	2650	-	-

Керівник

Головний бухгалтер



КОТЯШ Іван Іванович

Назарова Лариса Олександрівна

Підприємство Державне акціонерне товариство "Будівельна компанія" Укрбуд (Консолидація) за ЄДРПОУ  
(найменування)

Дата (рік, місяць, число)

за ЄДРПОУ

КОДИ		
2026	01	01
33298371		

**Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)**  
за **Рік 2025** р.

Форма №3 Код за ДКУД **1801004**

Стаття	Код	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
<b>I. Рух коштів у результаті операційної діяльності</b>			
Надходження від:			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	76'233	75'039
Повернення податків і зборів	3005	-	-
у тому числі податку на додану вартість	3006	-	-
Цільового фінансування	3010	200	210
Надходження від отримання субсидій, дотацій	3011	-	-
Надходження авансів від покупців і замовників	3015	8'724	7'968
Надходження від повернення авансів	3020	187	531
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	21	89
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035	263	2
Надходження від операційної оренди	3040	16'132	15'143
Надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045	-	-
Надходження від страхових премій	3050	-	-
Надходження фінансових установ від повернення позик	3055	-	-
Інші надходження	3095	610	362
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	( 28'216 )	( 35'132 )
Праці	3105	( 27'080 )	( 27'242 )
Відрахувань на соціальні заходи	3110	( 7'737 )	( 7'394 )
Зобов'язань з податків і зборів	3115	( 26'455 )	( 22'285 )
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	( 11 )	( 39 )
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	( 9'009 )	( 8'432 )
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	( 17'435 )	( 13'814 )
Витрачання на оплату авансів	3135	( 6'043 )	( 6'629 )
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	( 156 )	( 227 )
Витрачання на оплату цільових внесків	3145	( 146 )	( 49 )
Витрачання на оплату зобов'язань за страховими контрактами	3150	( - )	( - )
Витрачання фінансових установ на надання позик	3155	( - )	( - )
Інші витрачання	3190	( 4'020 )	( 3'355 )
<b>Чистий рух коштів від операційної діяльності</b>	<b>3195</b>	<b>2'517</b>	<b>-2'969</b>
<b>II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності</b>			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	-	-
необоротних активів	3205	-	31
Надходження від отриманих:			
відсотків	3215	-	-
дивідендів	3220	-	-
Надходження від деривативів	3225	-	-
Надходження від погашення позик	3230	-	-
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	-	-
Інші надходження	3250	-	-
Витрачання на придбання:			

фінансових інвестицій	3255	( - )	( -
необоротних активів	3260	( 217 )	( 891
Виплати за деривативами	3270	( - )	( -
Витрачання на надання позик	3275	( - )	( -
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	( - )	( -
Інші платежі	3290	( - )	( -
<b>Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності</b>	<b>3295</b>	<b>-217</b>	<b>-860</b>
<b>III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності</b>			
Надходження від:			
Власного капіталу	3300	-	-
Отримання позик	3305	-	-
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	-	-
Інші надходження	3340	-	-
Витрачання на:			
Викуп власних акцій	3345	( - )	( -
Погашення позик	3350	-	-
Сплату дивідендів	3355	( - )	( -
Витрачання на сплату відсотків	3360	( - )	( -
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди	3365	( - )	( -
Витрачання на придбання частки в дочірньому підприємстві	3370	( - )	( -
Витрачання на виплати неконтрольованим часткам у дочірніх підприємствах	3375	( - )	( -
Інші платежі	3390	( - )	( -
<b>Чистий рух коштів від фінансової діяльності</b>	<b>3395</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Чистий рух грошових коштів за звітний період</b>	<b>3400</b>	<b>2'300</b>	<b>-3'829</b>
Залишок коштів на початок року	3405	5'630	9'459
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	-	-
Залишок коштів на кінець року	3415	7'930	5'630

Керівник

Головний бухгалтер



КОТЯШ Іван Іванович

Назарова Лариса Олександрівна



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Внески учасників:</b> Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Вилучення капіталу:</b> Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-	-
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-	-
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
Зменшення номінальної вартості акцій	4280	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-	-
Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	4291	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Разом змін у капіталі</b>	<b>4295</b>	-	-	-	-	(5'942)	-	-	(5'942)
<b>Залишок на кінець року</b>	<b>4300</b>	193'136	16316	-	-	14'326	-	-	223'778

Керівник

КОТЯШ Іван Іванович

Головний бухгалтер

Назарова Лариса Олександрівна





1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Внески учасників:</b> Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Вилучення капіталу:</b> Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-	-
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-	-
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
Зменшення номінальної вартості акцій	4280	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-	-
Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	4291	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Разом змін у капіталі</b>	<b>4295</b>	-	-	-	-	(13'472)	-	-	(13'472)
<b>Залишок на кінець року</b>	<b>4300</b>	193436	16316	-	-	20'268	-	-	229'720

Керівник

КОТЯШ Іван Іванович

Головний бухгалтер



*[Handwritten signature]*

# ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

## 1. Інформація про Групу

Акціонерне товариство "Будівельна компанія «Укрбуд» (Компанія);  
Організаційно-правова форма – Акціонерне товариство;  
Серія і номер свідоцтва про державну реєстрацію юридичної особи А00 №27896;  
Дата проведення державної реєстрації – 14.01.2005;  
Територія (область) м. Київ;  
Код за ЄДРПОУ – 33298171.

## КОНСОЛІДОВАНА ФІНАНСОВА ЗВІТНІСТЬ (Примітки)

### ГРУПИ АТ «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ «УКРБУД»,

### ПІДГОТОВЛЕНА ЗГІДНО З МСФЗ,

### СТАНОМ НА 31.12.2025 Р.

Статус залучення: *Статус залучення*

Статутний капітал Компанії поділяється на 193136 простих іменных акцій номінаційною вартістю 1000 грн. кожна. В звітному році Компанія цієї пайової не випустила та рибонія про їх випуск не приймала. Ціні паперів Компанії на організаційно-інформаційних ринках не зберігаються. Ціні паперів Компанії в істинну фондознавчу базу не знаходяться.

Мазоринській компанії належить 100% часток в статутних каналах всіх дочірніх підприємств.

Станом на 31.12.2025р. Компанія, заохоче її дочірніми підприємствами, які здійснюють свою діяльність на підставі статутів, мають статус юридичних осіб, окремі банки, з підприємствами діяльності:

Підприємства, підприємства та підприємства класифікації:

ДП "Запорізький навчально-курсовий комбінат"

ДП "Навчально-курсовий комбінат "Одесбуд"

ДП "Навчально-курсовий комбінат "Кривобуд"

ДП "Сумський навчальний центр"

ДП "Дніпропетровський навчально-курсовий комбінат "Молва"

Проектні об'єкти проєктування, а також будівельних споруд іншого-підприємств-приватних:

ДП "Проектний інститут "Одеський Промбудпроект"

ДП "Проектний інститут "Київський Промбудпроект"

ДП "Проектний інститут "Донецький Промбудпроект"

ДП "Проектний інститут "Тернопільський Промбудпроект"

ДП "Проектний інститут "Закарпатський Промбудпроект"

ДП "Науково-дослідний інститут "Донецький Промбудпроект"

## ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

### 1. Інформація про Групу

Акціонерне товариство "Будівельна компанія "Укрбуд" (Компанія):

Організаційно-правова форма Акціонерне товариство

Серія і номер свідоцтва про державну реєстрацію юридичної особи А00 №77896

Дата проведення державної реєстрації 14.01.2005

Територія (область) м. Київ

Код за ЄДРПОУ - 33298371.

Місцезнаходження Компанії: 02202, Україна, м. Київ, вул. Євгена Сверстюка 23.

Товариство утворено відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 13 липня 2004 року № 897 "Про утворення державного публічного акціонерного товариства "Будівельна компанія "Укрбуд"". Засновником Товариства виступила держава в особі Кабінету Міністрів України. У 2023 році повноваження з управління корпоративними правами держави згідно із розпорядженням Кабінету Міністрів України від 14 жовтня 2022 р. № 910-р "Деякі питання управління об'єктами державної власності" було передано Фонду державного майна України. Станом на 31.12.2025 року єдиним власником Товариства є ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ТЕХНО-ОНЛАЙН".

Статут акціонерного товариства "Будівельна компанія "Укрбуд", затверджений рішенням єдиного акціонера №24/12-2025 від 24.12.2025 р.

Статутний капітал Компанії поділяється на 193136 простих іменних акцій номінальною вартістю 1000 грн. кожна. В звітному році Компанія цінні папери не випускала та рішення про їх випуск не приймала. Цінні папери Компанії на організаційно оформлених ринках не обертаються. Цінні папери Компанії в лістингу фондових бірж не знаходяться.

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

Станом на 31.12.2025р. Компанія володіє 11 дочірніми підприємствами, які здійснюють свою діяльність на підставі статутів, мають статус юридичних осіб, окремий баланс, за напрямками діяльності:

Підготовка, перепідготовка та підвищення кваліфікації кадрів:

ДП "Запорізький навчально-курсний комбінат

ДП "Навчально-курсний комбінат "Одесбуд";

ДП "Навчально-курсний комбінат "Кривбасбуд";

ДП "Сумський навчальний центр";

ДП "Дніпропетровський навчально-курсний комбінат "Моноліт".

Проектування об'єктів промислового призначення, а також будівельних споруд житлового та цивільного призначення:

ДП "Проектний інститут "Одеський Промбудпроект";

ДП "Проектний інститут "Київський Промбудпроект";

ДП "Проектний інститут "Львівський Промбудпроект";

ДП "Проектний інститут "Тернопільський Промбудпроект";

ДП "Проектний інститут "Придніпровський Промбудпроект";

ДП "Науково-дослідний інститут "Донецький ПромбудНДІпроект".

У зв'язку з тим, що Компанія «Укрбуд» повністю втратила контроль над активами та діяльністю дочірнього підприємства «Проектний інститут «Донецький Промбудндріпроект», яке зареєстроване та знаходиться на тимчасово окупованій території України, а саме, у місті Донецьку по вулиці Університетська, буд. 112, та по вулиці Артема, буд. 145-А, та а саме в місті Макіївка, по вулиці Аварійна, буд. 3-А., згідно з рішенням правління Компанії № 1/11 від 30.01.2019 року, здійснило зменшення корисності активів Компанії «Укрбуд», які перебувають на тимчасово окупованій території України, а саме об'єктів нерухомого майна та іншого індивідуально визначеного майна, розташованого в місті Донецьку по вулиці Університетська, буд. 112, та по вулиці Артема, буд. 145-А, а також в Донецькій області, в м. Макіївка, по вулиці Аварійна, буд. 3-А, а також зменшення корисності довгострокової фінансової інвестиції ДПАТ «Будівельна компанія «Укрбуд», яка обліковуються за методом участі в капіталі дочірнього підприємства «Проектний інститут «Донецький Промбудндріпроект» до вартості 00,00 (нуль грн 00 коп) грн. Материнській компанії належить 100% часток в статутних капіталах всіх дочірніх підприємств.

Основні види діяльності за КВЕД-2010:

Код виду діяльності Вид діяльності

- 41.20 «Будівництво житлових і нежитлових будівель»;
- 68.20 «Надання в оренду і експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна»;
- 71.11 «Діяльність у сфері архітектури»;
- 85.32 «Професійно-технічна освіта»;
- 43.22 «Монтаж водопровідних мереж, систем опалення та кондиціонування»;
- 43.29 «Інші будівельно-монтажні роботи»;
- 43.99 «Інші спеціалізовані будівельні роботи, н. в. і. у.»;
- 46.13 «Діяльність посередників у торгівлі деревиною, будівельними матеріалами та санітарно-технічними виробами»;
- 46.14 «Діяльність посередників у торгівлі машинами, промисловим устаткуванням, суднами та літаками»;
- 46.63 «Оптова торгівля машинами й устаткуванням для добувної промисловості та будівництва»;
- 46.69 «Оптова торгівля іншими машинами й устаткуванням»;
- 46.73 «Оптова торгівля деревиною, будівельними матеріалами та санітарно-технічним обладнанням»;
- 46.74 «Оптова торгівля залізними виробами, водопровідним і опалювальним устаткуванням і приладдям до нього»;
- 46.90 «Неспеціалізована оптова торгівля»;
- 49.32 «Надання послуг таксі»;
- 77.11 «Надання в оренду автомобілів і легкових автотранспортних засобів»;
- 77.32 «Надання в оренду будівельних машин і устаткування».

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

- Ліцензія Державної архітектурно - будівельної інспекції України від 16.02.2015 р. серії АЕ № 639037 на господарську діяльність, пов'язану із створенням об'єктів архітектури безстрокова.
- Ліцензії дочірніх підприємств за видами їх діяльності.

Консолідована фінансова звітність Групи компаній АТ «Укрбуд», підготовлена згідно з МСФЗ станом на 31.12.2025 р. та за рік, що минув на зазначену дату

Протягом звітнього року Компанією та дочірніми підприємствами здійснювалась діяльність з управління майном (здавання під найм вільних площ нерухомості виробничого призначення).

Стан корпоративного управління

Органами управління та контролю Компанії є:

Власник, ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ТЕХНО-ОНЛАЙН",

який виконує повноваження загальних зборів акціонерів;

Наглядова рада;

Виконавчий орган - Правління;

Наглядова рада Компанії може вирішувати будь-які питання її діяльності в межах своїх повноважень визначених Статутом Компанії. До складу наглядової ради, який затверджується єдиним акціонером, входять три члена. До складу наглядової ради не можуть входити особи, які перебувають у трудових відносинах з Компанією, а також особи, яким згідно із законодавством заборонено займати посади в органах управління господарських товариств.

Компанія здійснює контроль фінансово-господарської діяльності дочірніх підприємств Компанії та її виробничих діляниць щодо збереження власності, раціонального витрачання матеріальних і фінансових ресурсів, дотримання законності господарських операцій, недопущення порушень фінансової дисципліни і запобігання фактам зловживань, здійснення заходів по попередженню, прогнозуванню та усуненню ризиків для бізнесу, який забезпечується управлінням внутрішнього аудиту. Аудиторська довідка (акт) за результатами аудиторської перевірки розглядається головою правління і в разі необхідності виноситься на розгляд правління або наглядовій раді з обов'язковою участю директора та головного бухгалтера дочірнього підприємства.

### **Припущення про безперервність діяльності Компанії**

Ця консолідована фінансова звітність Групи підготовлена на основі припущення про безперервність діяльності, відповідно до якого Група буде продовжувати свою діяльність у передбачуваному майбутньому, а реалізація активів та погашення зобов'язань відбуватимуться у ході звичайної господарської діяльності.

При підготовці цієї консолідованої фінансової звітності управлінський персонал здійснив оцінку здатності Групи продовжувати діяльність на безперервній основі, з урахуванням фінансового стану Групи, результатів її діяльності, руху грошових коштів, структури активів і зобов'язань, наявного рівня ліквідності, очікуваних операційних надходжень, строків погашення поточних зобов'язань та планів управлінського персоналу щодо підтримання платоспроможності Групи.

У 2025 році Група отримала збиток у сумі 5 942 тис. грн, порівняно зі збитком у сумі 13 472 тис. грн у 2024 році. Зменшення розміру збитку свідчить про покращення фінансового результату порівняно з попереднім роком, однак наявність збиткової діяльності продовжує залишатися фактором, який враховується управлінським персоналом при оцінці безперервності діяльності.

У 2025 році Група мала позитивний чистий рух грошових коштів від операційної діяльності у сумі 2 517 тис. грн, тоді як у 2024 році чистий рух грошових коштів від операційної діяльності був від'ємним та становив 2 969 тис. грн. Позитивний операційний грошовий потік у 2025 році свідчить про покращення здатності Групи генерувати грошові кошти від основної діяльності та є позитивним фактором при оцінці її ліквідності.

Консолідована фінансова звітність Групи компаній АТ «Укрбуд», підготовлена згідно з МСФЗ станом на 31.12.2025 р. та за рік, що минув на зазначену дату

Станом на 31 грудня 2025 року Група має нерозподілений прибуток у сумі 14 326 тис. грн, порівняно з 20 268 тис. грн станом на 31 грудня 2024 року. Незважаючи на зменшення нерозподіленого прибутку внаслідок збитку звітного 2025 року, Група зберігає позитивну величину накопичених фінансових результатів.

Управлінський персонал врахував, що, попри наявність збитку та від'ємного робочого капіталу станом на 31 грудня 2025 року, Група у 2025 році суттєво зменшила розмір збитку порівняно з попереднім роком та відновила позитивний чистий рух грошових коштів від операційної діяльності. Управлінський персонал також проаналізував очікувані грошові надходження, графік погашення поточних зобов'язань, можливість управління строками розрахунків із постачальниками та іншими кредиторами, а також заходи, спрямовані на покращення фінансових результатів та ліквідності Групи.

До основних заходів, які управлінський персонал планує реалізовувати для підтримання безперервності діяльності Групи, належать:

- контроль та оптимізація операційних витрат;
- підтримання позитивного операційного грошового потоку;
- посилення контролю за своєчасним погашенням дебіторської заборгованості;
- пріоритетне спрямування грошових коштів на виконання поточних зобов'язань;
- регулярний моніторинг фактичного виконання бюджетів і прогнозів руху грошових коштів;
- аналіз можливостей підвищення прибутковості операційної діяльності Групи.

На підставі проведеної оцінки управлінський персонал дійшов висновку, що застосування припущення про безперервність діяльності при підготовці цієї консолідованої фінансової звітності є прийнятним. При цьому управлінський персонал визнає, що наявність збитку за 2025 рік та перевищення поточних зобов'язань над поточними активами є факторами ризику, які потребують постійного моніторингу.

#### *Негативні наслідки військової агресії*

Група продовжує працювати, наскільки це можливо за умов війни, та сплачувати податки, відповідно забезпечуючи необхідний для фінансової системи обіг грошових коштів.

З урахуванням викладених вище факторів, керівництво дійшло висновку, що, попри описані вище поточні обставини та вплив, Група здатна продовжувати безперервну діяльність і застосування припущення про безперервність діяльності для підготовки цієї консолідованої фінансової звітності є обґрунтованим. Однак подальший розвиток воєнних дій, включаючи їх масштаби, інтенсивність або потенційні терміни припинення цих дій, є невизначеними. Непередбачуваність подальшого розвитку війни та її потенційно великий масштаб представляють суттєву невизначеність, яка ставить під сумнів здатність Групи продовжувати свою безперервну діяльність, і, отже, Група може втратити здатність реалізовувати свої активи та виконувати свої зобов'язання у ході нормального ведення бізнесу, як і всі інші бізнеси, що зараз ведуться в Україні.

Незважаючи на цей один фактор суттєвої невизначеності, пов'язаний із війною в Україні, керівництво прогнозує наявність у Групи достатніх ресурсів для управління діяльністю протягом наступних дванадцяти місяців з дати випуску цієї фінансової звітності. Керівництво продовжить відстежувати потенційний вплив і вживатиме всіх можливих

заходів для мінімізації будь-яких наслідків.

Група розглянула всю доступну інформацію про вплив військового стану на майбутню діяльність і вважає що принаймні протягом 12 місяців з дати звітності Група не припинить свою діяльність.

Водночас, існує суттєва невизначеність, яка пов'язана, з непрогнозованим подальшим впливом військової агресії на території України, щодо припущень, які лежать в основі оцінок керівництва, що може поставити під сумнів здатність Групи продовжувати свою діяльність на безперервній основі і, відповідно, реалізувати активи Групи та погасити зобов'язання за звичайного перебігу господарської діяльності.

## **2. Облікова політика**

Облікова політика акціонерного товариства "Будівельна компанія "Укрбуд" (далі - Компанія), якої є забезпечення незмінності протягом року правил та принципів, що застосовуються в Україні для відображення в обліку господарських операцій, дотримання вимог нормативних документів з питань бухгалтерського обліку, організації та методології бухгалтерського обліку.

Наказом №35 від 27.09.19 року була затверджена нова облікова політика Компанії у зв'язку із суттєвими змінами та новими стандартами МСФЗ, такими як МСФЗ (IFRS) 9 «Фінансові інструменти», МСФЗ (IFRS) 16 «Оренда», МСФЗ (IFRS) 15 «Виручка за контрактами з клієнтами».

### **Основа складання**

Фінансова звітність Групи була складена відповідно до МСФЗ. Вона була складена на основі принципу історичної собівартості, за винятком фінансових активів, утримуваних для продажу, що відображені за справедливою вартістю. Група веде бухгалтерський облік та складає фінансову звітність в гривнях (грн.) відповідно до МСФЗ.

Згідно з Міжнародним стандартом бухгалтерського обліку (МСБО) № 21 «Вплив змін валютних курсів» та його тлумаченням, валютою виміру Групи, яка відображає економічну суть відповідних подій та обставин, є гривня.

### **Основа консолідації.**

Консолідована фінансова звітність включає фінансову звітність Групи та її дочірніх підприємств станом на 31 грудня 2025 року. Контроль досягається тоді, коли Група має право щодо змінних результатів діяльності об'єкта інвестування або зазнає пов'язаних з ними ризиків та здатна впливати на ці результати через свої власні повноваження щодо об'єкта інвестування. Дочірні компанії консолідуються з дати, коли контроль над чистими активами та операціями придбаної компанії фактично переданий Групі. Консолідація не припиняється до моменту втрати контролю над цими компаніями. Вважається, що Група контролює дочірню компанію, якщо вона володіє, прямо чи непрямо через свої дочірні компанії, більше ніж половиною акцій з правом голосу цієї компанії, крім випадків, коли можливо довести, що таке володіння не забезпечує контроль. Контроль також існує, якщо Група має можливість відповідно до договірної угоди управляти фінансовою та операційною політикою компанії для отримання вигід від її діяльності. Зокрема, Група контролює об'єкт інвестування тоді, і лише тоді, коли Група:

- має повноваження щодо об'єкта інвестування (тобто чинні права, які надають їй здатність керувати діяльністю об'єкта інвестування у поточний період часу);

- зазнає ризиків, пов'язаних зі змінними результатами діяльності об'єкта інвестування, або має права щодо них; та
- має здатність використовувати свої повноваження щодо об'єкта інвестування для впливу на його результати.

У випадку коли Група володіє меншою за більшість кількістю прав голосу або аналогічних прав в об'єкті інвестування, Група бере до уваги всі факти та обставини під час оцінки того, чи має вона повноваження щодо об'єкта інвестування, а саме:

- контрактну угоду з іншими утримувачами голосів в об'єкті інвестування;
- права, які виникають внаслідок інших контрактних угод;
- чинні та потенційні права голосу Групи.

Внутрішньогрупові залишки та операції, а також будь-які нереалізовані прибутки від внутрішньогрупових операцій виключаються в процесі підготовки консолідованої фінансової звітності. Нереалізовані прибутки та збитки, які виникають у результаті операцій між Групою та асоційованим підприємством, виключаються відповідно до частки участі Групи у цьому підприємстві. Нереалізовані прибутки та збитки, які виникають у результаті операцій з асоційованим підприємством, виключаються на суму інвестиції в асоційоване підприємство. Нереалізовані збитки виключаються так само, як і нереалізовані прибутки, за винятком того, що вони виключаються лише за відсутності ознак зменшення корисності.

Частка неконтролюючих акціонерів – це частка у капіталі дочірньої компанії, яка не належить материнській компанії прямо чи непрямо. Зміни у частці власності у материнській компанії без втрати контролю обліковуються як операція з капіталом. Дана консолідована фінансова звітність підготовлена із застосуванням єдиних облікових політик для подібних операцій та інших подій за подібних обставин.

Станом на 31 грудня 2025 року Група володіє частками, у низці дочірніх підприємств асоційованих компаній, частки володіння якими представлені в процентах наступним чином:

Частка власності

Дочірні підприємства	Вид діяльності	Країна реєстрації	31 грудня 2025 р., %	31 грудня 2024 р., %
ДОЧІРНЕ ПІДПРИЄМСТВО ПРОЕКТНИЙ ІНСТИТУТ КИЇВСЬКИЙ ПРОМБУДПРОЕКТ ДЕРЖАВНОГО ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ УКРБУД	Діяльність у сфері архітектури	Україна	100	100
ДОЧІРНЕ ПІДПРИЄМСТВО ПРОЕКТНИЙ ІНСТИТУТ ПРИДНІПРОВСЬКИЙ ПРОМБУДПРОЕКТ ДЕРЖАВНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ УКРБУД	Діяльність у сфері інжинірингу, геології та геодезії, надання послуг технічного консультування в цих сферах	Україна	100	100
ДОЧІРНЕ ПІДПРИЄМСТВО ПРОЕКТНИЙ ІНСТИТУТ ОДЕСЬКИЙ ПРОМБУДПРОЕКТ ДЕРЖАВНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ	Діяльність у сфері архітектури	Україна	100	100

Консолідована фінансова звітність Групи компаній АТ «Укрбуд», підготовлена згідно з МСФЗ станом на 31.12.2025 р. та за рік, що минув на зазначену дату

УКРБУД				
ДОЧІРНЕ ПІДПРИЄМСТВО ПРОЕКТНИЙ ІНСТИТУТ ТЕРНОПІЛЬСЬКИЙ ПРОМБУДПРОЕКТ ДЕРЖАВНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ УКРБУД	Діяльність у сфері архітектури	Україна	100	100
ДОЧІРНЕ ПІДПРИЄМСТВО ПРОЕКТНИЙ ІНСТИТУТ ЛЬВІВСЬКИЙ ПРОМБУДПРОЕКТ ДЕРЖАВНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ УКРБУД	Діяльність у сфері архітектури	Україна	100	100
ДОЧІРНЕ ПІДПРИЄМСТВО ЗАПОРІЗЬКИЙ НАВЧАЛЬНО- КУРСОВИЙ КОМБІНАТ ДЕРЖАВНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ УКРБУД	Інші види освіти, н.в.і.у.	Україна	100	100
ДОЧІРНЕ ПІДПРИЄМСТВО ДНІПРОПЕТРОВСЬКИЙ НАВЧАЛЬНО-КУРСОВИЙ КОМБІНАТ МОНОЛІТ ДЕРЖАВНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ УКРБУД	Професійно- технічна освіта	Україна	100	100
ДОЧІРНЕ ПІДПРИЄМСТВО НАВЧАЛЬНО - КУРСОВИЙ КОМБІНАТ ОДЕСБУД ДЕРЖАВНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ УКРБУД	Професійно- технічна освіта	Україна	100	100
ДОЧІРНЕ ПІДПРИЄМСТВО СУМСЬКИЙ НАВЧАЛЬНИЙ ЦЕНТР ДЕРЖАВНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ УКРБУД	Професійно- технічна освіта	Україна	100	100
ДОЧІРНЕ ПІДПРИЄМСТВО НАВЧАЛЬНО-КУРСОВИЙ КОМБІНАТ КРИВБАСБУД ДЕРЖАВНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ УКРБУД	Професійно- технічна освіта	Україна	100	100

## Операції в іноземній валюті

Операції, виражені в іноземних валютах, відображаються за обмінним курсом, чинним на дату операції. Монетарні активи та зобов'язання, деноміновані в іноземних валютах, перераховуються за обмінним курсом, чинним на дату балансу.

## Нематеріальні активи

Придбані нематеріальні активи капіталізуються за собівартістю їх придбання. Витрати на придбання нематеріальних активів амортизуються прямолінійним методом протягом корисного терміну їх використання (від 1 до 20 років).

Після первісного визнання нематеріальні активи обліковуються на балансі за собівартістю за вирахуванням накопиченої амортизації та накопичених збитків від знецінення. Терміни і методи нарахування амортизації переглядаються на кінець кожного фінансового року. Якщо очікуваний термін корисного використання значно відрізняється від попередніх розрахунків, термін амортизації нематеріальних активів змінюється.

## Основні засоби

Основні засоби відображаються за вартістю придбання за вирахуванням накопиченої амортизації на дату останнього балансу та будь-яких накопичених збитків від зменшення корисності.

Компанія використовує вартісний критерій при визнанні об'єкта основним засобом. Об'єкт підлягає визнанню у складі основних засобів, якщо його вартість перевищує 20000 грн., а термін його експлуатації є більшим за 1 рік, крім об'єктів нерухомості, вартісний критерій по яким складає 30000 грн.

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

Група основних засобів	Строк корисної експлуатації
1	2
Землі	не амортизуються
Будинки та споруди	20-60 років
Машини та обладнання	3-10 років
Транспортні засоби	5-8 років
Інші основні засоби	3-8 років

Терміни і методи нарахування амортизації переглядаються на кінець кожного фінансового року.

Витрати, понесені після введення основних засобів в експлуатацію, наприклад, поточний ремонт, технічне обслуговування та капітальний ремонт як правило, відображаються у Звіті про фінансові результати (Звіті про сукупний дохід) в періоді, коли вони були понесені. У ситуаціях, коли можна чітко довести, що зазначені витрати призвели до збільшення майбутніх економічних вигод, що очікуються від використання об'єкту основних засобів понад первісно очікувані економічні вигоди, такі витрати капіталізуються як додаткова вартість основних засобів.

Прибуток або збиток, що виникає від припинення визнання об'єкта основних засобів активом, визнається як різниця між чистими надходженнями від вибуття та

балансовою вартістю об'єкта.

Балансова вартість основних засобів переглядається на предмет зменшення їх корисності, коли певні події чи обставини вказують на те, що балансова вартість активу не зможе бути повністю відшкодована. У випадку встановлення ознак зменшення корисності активу та перевищення його балансової вартості над оціночною ліквідаційною вартістю, вартість такого активу або групи активів, що генерує грошові потоки, списується до вартості очікуваного відшкодування. Вартість очікуваного відшкодування основних засобів визначається, як більша з двох величин: справедлива вартість мінус витрати на продаж або цінність використання активу. При визначенні цінності використання активу прогнозні потоки грошових коштів дисконтуються до їх теперішньої вартості із застосуванням ставки дисконту до оподаткування, що відображає поточні ринкові оцінки вартості грошових коштів у часі та ризику, пов'язані з даним активом.

Переоцінка (дооцінка або уцінка) балансової вартості основних засобів, нематеріальних активів до їхньої справедливої вартості може здійснюватись дочірнім підприємством за погодженням з Компанією на підставі відповідного наказу керівника раз на рік станом на 31 грудня, якщо їх залишкова вартість має суттєве відхилення від справедливої. Суттєвим відхиленням вважати 10% від валюти балансу. Справедливу вартість зазначених активів формувати на рівні вільних ринкових цін на аналогічні активи з урахуванням рекомендацій, викладених у МСФЗ.

Дооцінка закривається на нерозподілений прибуток щоквартально по мірі нарахування амортизації за необоротними активами, або в момент вибуття таких необоротних активів

### **Інвестиційна нерухомість**

Визнання, оцінку й облік інвестиційної нерухомості здійснювати відповідно до МСБО 40 "Інвестиційна нерухомість". За наявності ознак, за яких об'єкт основних засобів може бути віднесеним і до операційної нерухомості, і до інвестиційної нерухомості, інвестиційною нерухомістю вважати у разі здавання в операційну оренду більш ніж 70% корисної площі об'єкта.

Інвестиційна нерухомість оцінюється за первісною вартістю (модель собівартості), зменшеною на суму нарахованої амортизації з урахуванням втрат від зменшення корисності та вигод від її відновлення.

### **Фінансові інструменти**

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

Група класифікує свої фінансові активи та фінансові зобов'язання наступним чином:

Фінансові активи за справедливою вартістю з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку – фінансові активи, утримувані для продажу, та фінансові активи, які при первісному визнанні призначені як такі, що оцінюються за справедливою вартістю з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку.

Інвестиції, утримувані до погашення – це непохідні фінансові активи з фіксованими платежами або платежами, які підлягають визначенню, а також фіксованим строком погашення, щодо яких суб'єкт господарювання має реальний намір та здатність утримувати до погашення. Після первісного визнання інвестиції, утримувані до погашення, відображаються за амортизованою вартістю.

Позики та дебіторська заборгованість – це непохідні фінансові активи з фіксованими платежами або платежами, які підлягають визначенню та не мають

Консолідована фінансова звітність Групи компаній АТ «Укрбуд», підготовлена згідно з МСФЗ станом на 31.12.2025 р. та за рік, що минув на зазначену дату

котирування на активному ринку. При первісному визнанні фінансові активи оцінюються за справедливою вартістю. Після первісного визнання позики та дебіторська заборгованість обліковуються за вартістю, яка амортизується з використанням методу ефективної ставки відсотка за вирахуванням резерву під очікувані кредитні збитки. Вартість, яка амортизується, розраховується як сума, що залишається після амортизації премії або дисконту до справедливої вартості при первісному визнанні за ефективною процентною ставкою. При розрахунку враховуються премія або дисконт, що можливо мали місце при придбанні, включаються витрати на здійснення угоди, а також витрати, які є невід'ємною частиною ефективної відсоткової ставки. Дисконт або премія, що виникли при первісному визнанні, зменшують або збільшують відповідний елемент доходів, витрат або капіталу, залежно від факторів, що слугували причиною їх виникнення.

Наявні для продажу фінансові активи – непохідні фінансові активи, які визначені як наявні для продажу або не класифіковані ні в одну з трьох попередніх категорій. Після первісного визнання наявні для продажу фінансові активи оцінюються за справедливою вартістю з відображенням нереалізованих прибутку або збитку безпосередньо у капіталі. При вибутті накопичені прибутки або збитки, які були раніше визнані в капіталі, визнаються у Звіті про сукупний дохід. Наявні для продажу фінансові активи, які не мають ринкових котирувань на активному ринку і справедливую вартість яких не можна надійно оцінити, відображаються за первісною вартістю за вирахуванням резерву під знецінення у випадку потреби.

Фінансові зобов'язання за справедливою вартістю з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку – фінансові зобов'язання, утримувані для продажу, та фінансові зобов'язання, які при первісному визнанні призначені як такі, що оцінюються за справедливою вартістю з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку.

Фінансові зобов'язання, які оцінюються за амортизованою вартістю – всі інші фінансові зобов'язання. При первісному визнанні відображаються за справедливою вартістю за вирахуванням витрат, безпосередньо пов'язаних зі здійсненням операції. У подальшому позики і кредиторська заборгованість відображаються за амортизованою вартістю з використанням методу ефективної відсоткової ставки.

### **Знецінення фінансових активів**

Група визначає, чи існують об'єктивні ознаки зменшення корисності фінансових активів чи групи фінансових активів на кожну звітну дату. Фінансовий актив або група фінансових активів вважаються знеціненими тільки тоді, коли існує об'єктивне свідчення їх знецінення в результаті однієї або кількох подій, що відбулися після первісного визнання активу («випадок втрати»), і такий випадок має вплив на очікувані майбутні грошові потоки від фінансового активу або групи фінансових, які можна надійно оцінити.

Ознаки зменшення корисності можуть включати свідчення того, що боржник або група боржників зазнають суттєвих фінансових труднощів, відмовляються або ухиляються від сплати відсотків або основної суми боргу, існує ймовірність того, що вони збанкрутують або будуть фінансово реорганізовані, а дані спостережень вказують, що зниження очікуваних майбутніх грошових потоків можна оцінити.

### **Активи, що відображаються в обліку за амортизованою вартістю**

Якщо є об'єктивне свідчення того, що має місце збиток від зменшення корисності позик та дебіторської заборгованості, що обліковуються за амортизованою вартістю, то суму збитку оцінюють як різницю між балансовою вартістю активу та теперішньою вартістю попередньо оцінених майбутніх грошових потоків (за винятком майбутніх

кредитних збитків, які не були понесені), дисконтованих за первісною ефективною ставкою відсотка фінансового активу (тобто ефективною ставкою відсотка, обчисленою при первісному визнанні). Балансова вартість активу зменшується із застосуванням рахунку резервів. Сума збитку визнається у звіті про сукупний дохід у складі інших витрат.

Група спочатку визначає, чи існують об'єктивні ознаки зменшення корисності окремо для фінансових активів, які є окремо суттєвими, а також індивідуальні або сукупні ознаки зменшення корисності фінансових активів, які не є окремо суттєвими.

Якщо визначено, що не існує об'єктивних ознак зменшення корисності для окремо оціненого фінансового активу (незалежно від того, чи є він суттєвим), актив включається у групу фінансових активів з подібними характеристиками кредитного ризику, ця група фінансових активів оцінюється на зменшення корисності на сукупній основі. Активи, що оцінюються окремо на предмет зменшення корисності, і стосовно яких визнається або продовжує визнаватися збиток від зменшення корисності, не оцінюються на предмет зменшення корисності на сукупній основі.

Якщо у наступному періоді сума очікуваного збитку від зменшення корисності зменшується і таке зменшення може бути об'єктивно пов'язане з подією, що відбулася після визнання збитку від зменшення корисності, то раніше визнаний збиток від зменшення корисності «сторнується». Сума сторнування визнається в звіті про сукупний дохід в розмірі, за умови, що балансова вартість активу не перевищує його амортизовану вартість на дату сторнування.

### **Знецінення нефінансових активів**

На кожен звітний період для нефінансових активів визначається наявність ознак того, що актив може бути знецінений. Якщо такі ознаки існують, або коли проведення щорічного тесту на знецінення активу є необхідним, керівництво оцінює суму відшкодування активу. Якщо ця сума нижче балансової вартості активу, то вона знижується до суми очікуваного відшкодування.

Збитки від знецінення триваючих видів діяльності визнаються у Звіті про сукупний дохід в тих категоріях витрат, які відповідають функціям знецінених активів.

### **Припинення визнання фінансових активів та фінансових зобов'язань**

Група припиняє визнання фінансового активу тільки тоді, коли:

- 1) закінчується термін дії передбачений договором прав на грошові потоки від цього фінансового активу або
- 2) Група передає цей фінансовий актив (або передача передбачених договором прав на отримання грошових потоків від фінансового активу, або збереження передбачених договором прав на отримання грошових потоків від фінансового активу, але прийняття на себе передбаченого договором зобов'язання виплачувати ці грошові потоки одному або кільком отримувачам).

Група припиняє визнавати фінансове зобов'язання та вилучає його зі Звіту про фінансовий стан тоді, коли воно є погашеним, тобто коли обов'язок, передбачений договором, виконаний або анульований.

Різницю між балансовою вартістю погашеного або переданого іншій стороні

фінансового зобов'язання (або частини фінансового зобов'язання) та сумою сплаченого відшкодування, включаючи передані негрошові активи або прийняті на себе зобов'язання, Група визначає у складі інших операційних доходів чи витрат.

### Фінансові інвестиції

До фінансових інвестицій відносяться:

- фінансові інвестиції, які обліковуються за методом участі в капіталі;

За методом участі в капіталі обліковуються дочірні підприємства.

До дочірніх відносяться ті підприємства, які утворені та перебувають під контролем Головного підприємства Групи (материнської компанії).

### Грошові кошти

Грошові кошти є найбільш ліквідними активами Компанії. Для цілей Звіту про фінансовий стан грошовими коштами та їх еквівалентами є готівка в касі, поточні рахунки та депозити в банках та інших фінансових установах без обмеження використання або термін повернення яких не перевищує 3 місяців.

Депозити в банках та інших фінансових установах з обмеженням використання коштів на період від 3 до 12 місяців обліковуються в основному за тими ж правилами, що й грошові кошти в банках, однак у звіті про фінансовий стан відображаються окремо у складі Поточних фінансових інвестицій. Депозити з терміном погашення більше 12 місяців обліковуються у складі інших необоротних активів. Основною умовою розгляду депозитних договорів терміном більше 3 місяців як еквівалентів грошових коштів є можливість дострокового розірвання Компанією договору без втрати основної суми.

### Дебіторська заборгованість

Обліковується відповідно до МСФЗ 9, як борговий актив. Торгова та інша поточна дебіторська заборгованість є виключно виплатою основної суми боргу та утримується для погашення, визнається за амортизаційною вартістю. Ефективна ставка відсотка на звичайну дебіторську заборгованість дорівнює нулю. При продажу на умовах товарного кредиту з суттєвою відстрочкою платежу (понад 12 місяців) визнається компонент фінансування, що відображається у фінансових доходах за визначеною ефективною ставкою відсотка.

Відповідно до принципу обачності та з метою покриття у майбутньому безнадійної дебіторської заборгованості, Група нараховує резерв під очікувані кредитні збитки.

Група застосовує спрощений підхід до оцінки резерву під очікувані кредитні збитки торгової дебіторської заборгованості і активів за договором, які виникають в результаті операцій, що належать до сфери застосування МСФЗ (IFRS) 15 відповідно до наведеної нижче матрицею по групах дебіторської заборгованості щодо часу виникнення:

До 1місяця	1-3місяці	3-12 місяців	12-18місяців	Більше 18місяців
<u>0,1%</u>	<u>5%</u>	<u>20%</u>	<u>50%</u>	<u>100%</u>

### Запаси

Консолідована фінансова звітність Групи компаній АТ «Укрбуд», підготовлена згідно з МСФЗ станом на 31.12.2025 р. та за рік, що минув на зазначену дату

Запаси відображаються за найменшою з двох оцінок: за собівартістю чи чистою вартістю реалізації.

Оцінку вибуття запасів здійснювати методом FIFO (перших за часом надходження запасів)

На дату складання річної звітності Компанія проводить перевірку запасів на відповідність критеріям ліквідності. Постійно діюча інвентаризаційна комісія визначає перелік та обсяги запасів, які частково або повністю втратили свою первісну якість, не можуть бути використані для продажу, або морально застаріли та довгий час не використовуються у господарській діяльності.

У випадку виявлення таких оборотних активів, Компанія списує такі запаси з балансового обліку або здійснює їх переоцінку.

Всі виявлені збитки від знецінення визнаються у витратах у тому періоді, в якому вони були виявлені. Уцінка запасів, які існують на балансі більше року, у разі відсутності по кожній одиниці інформації про чисту реалізаційну вартість, здійснюється шляхом нарахування резерву на знецінення запасів по кредиту рахунку 200 Резерв під знецінення запасів в розрізі окремих категорій.

Резерв на зменшення корисності запасів нараховується у відсотках до балансової вартості таких запасів, виходячи з терміну їх обліку на балансі:

- 30% у разі обліку на балансі товарів більше 1 року, але менше 2-х років;
- 60% у разі обліку на балансі товарів більше 2-х років, але менше 3-х років;
- 100% у разі обліку на балансі товарів більше 3-х років.

На запаси, що обліковуються на балансі Компанії менше року, та індивідуально визначені запаси більш тривалого зберігання резерв не нараховується.

## **Статутний капітал**

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

## **Частка неконтролюючих акціонерів**

Всі частки в статутних капіталах дочірніх підприємств належать головній Компанії, частка неконтролюючих акціонерів відсутня.

## **Консолідаційні коригування**

Всі внутрішньо групові операції та нереалізований прибуток виключені з показників консолідованої фінансової звітності.

Прибуток/збиток Групи складається з нерозподіленого прибутку/непокритого збитку Компанії та накопичених прибутків та збитків дочірніх підприємств з дати створення за виключенням нереалізованого внутрішньо-групового прибутку.

Дочірні підприємства створені на підставі рішень єдиного акціонера. З моменту створення та включно до дати затвердження фінансової звітності Компанії належить 100% в статутному капіталі цих дочірніх підприємств.

## **Процентні кредити та позики**

Кредити та позики в звітності відображаються за амортизованою вартістю.

Банківські овердрафти включаються до позик у складі короткострокових зобов'язань.

Заборгованість за кредитами розподіляється на довгострокову та короткострокову.

Відсотки визнаються витратами звітного періоду рівномірно протягом терміну користування кредитом. У випадку залучення кредитів для створення кваліфікаційних активів, проценти за позиками капіталізуються з моменту початку створення і до моменту завершення такого активу.

### **Торгова та інша кредиторська заборгованість**

Торгова та інша кредиторська заборгованість відображається за амортизованою вартістю.

### **Умовні активи та умовні зобов'язання.**

Група розрізняє забезпечення, які відображаються в балансі і створюються для погашення майбутніх зобов'язань, та умовні зобов'язання – це можливе зобов'язання, яке буде підтверджено у результаті того, що в майбутньому відбудуться або ні певні події. Умовні зобов'язання розкриваються у примітках до фінансової звітності і в звіті про фінансовий стан не визнаються. Винятком є випадки, коли існує ймовірність того, що для погашення зобов'язання потрібним буде вибуття ресурсів, і при цьому сума таких зобов'язань може бути достовірно визначеною. Інформація про умовні зобов'язання розкривається в примітках до фінансової звітності, за винятком тих випадків, коли виконання за зобов'язанням є малоімовірним або сума такого зобов'язання не є суттєвою. Вартісним порогом для розкриття інформації про умовне зобов'язання в примітках до фінансової звітності є сума, визначена обліковою політикою.

Група постійно аналізує умовні зобов'язання на предмет визначення ймовірності виконання. Якщо стає можливим, що буде необхідною сплата за статтею, яка раніше характеризувалася як умовне зобов'язання, то в формах фінансової звітності відображається забезпечення за той період, в якому виплата стала можливою.

Група не визнає умовний актив у своєму балансі. Умовний актив підлягає розкриттю в Примітках до фінансової звітності, коли ймовірним є надходження економічних вигід та іншого сукупного прибутку відповідно.

### **Забезпечення**

Забезпечення визнаються якщо:

- 1) Група має теперішню заборгованість (юридичну або фактичну) внаслідок минулої події;
- 2) ймовірно, що вибуття ресурсів, які втілюють у собі економічні вигоди, буде необхідним для погашення заборгованості; та можна достовірно оцінити суму зобов'язання.

До поточних зобов'язань входять забезпечення, які створюються для відшкодування прогнозованих з високою ймовірністю майбутніх операційних витрат. Серед них ключовими для Групи є наступні:

- забезпечення на виплату відпусток працівникам;
- забезпечення по преміям та іншим виплатам персоналу;
- забезпечення на виконання зобов'язань, які передбачені умовами договорів на будівництво об'єктів;
- забезпечення під судово-претензійні збитки;

Консолідована фінансова звітність Групи компаній АТ «Укрбуд», підготовлена згідно з МСФЗ станом на 31.12.2025 р. та за рік, що минув на зазначену дату

- **інші забезпечення**

У випадку невиконання зазначених умов, забезпечення не визнаються.

Суми, які визнані Групою як забезпечення, є найкращою оцінкою видатків, необхідних для погашення теперішньої заборгованості на дату балансу. У випадках, коли вплив грошей у часі суттєвий, сума забезпечення визначається за теперішньою вартістю видатків, які, як очікується, будуть потрібні для погашення зобов'язання.

Залишок будь-якого виду забезпечень Групою переглядається на кожну дату балансу та, у разі потреби, коригується (збільшується або зменшується). У випадку відсутності ймовірності вибуття активів для погашення майбутніх зобов'язань, сума такого забезпечення підлягає сторнуванню.

## **Визнання доходів та витрат**

Група визнає дохід за базовим правилом: дохід визнається у Звіті про сукупний дохід, коли виникає збільшення економічних вигід протягом звітного періоду у формі надходжень або покращення активів або зменшення зобов'язань, що веде до збільшення власного капіталу, окрім збільшення власного капіталу, пов'язаного з отриманням внесків від акціонерів.

Група визнає дохід, коли або у міру того, як вона задовольняє зобов'язання, передаючи обіцяний актив клієнтові. Актив передається, коли або у міру того, як клієнт отримує контроль над таким активом.

Група може визнавати виручку протягом певного періоду або миттєво.

Дохід від реалізації робіт, послуг визнається залежно від ступеня завершеності конкретної операції з деталізацією ключових груп товарів та послуг

Інші операційні доходи відображаються в фінансовій звітності сукупно з відповідними іншими витратами на нетто-основі (крім операцій з операційної оренди), якщо результат їх складання є позитивним (отримано прибуток). Якщо в результаті складання виду інших доходів з відповідним видом інших витрат отримано збиток, то дана сума відображається у складі інших витрат. Як правило, такі доходи представлено доходами від курсових різниць, від отриманих штрафів чи пені, реалізації непоточних активів.

Витрати, пов'язані з отриманням доходу, визнаються одночасно з відповідним доходом. Витрати обліковуються по мірі понесення та відображення в Звіті про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) у відповідному періоді.

Витрати, крім тих, що формують собівартість реалізації, визнаються витратами того періоду коли вони були здійснені незалежно від часу розрахунків.

## **Податок на прибуток**

Сума витрат (доходу) з податку на прибуток складається з поточного податку на прибуток з врахуванням змін відстроченого податкового зобов'язання і відстроченого податкового активу.

Поточний податок на прибуток визнається витратами або доходом у Звіті про сукупний дохід. Поточний податок на прибуток, який належить до статей, визнаних безпосередньо у капіталі, визнається у складі капіталу, а не у Звіті про сукупний дохід.

Відстрочений податок на прибуток (зміна відстрочених податкових активів та відстрочених податкових зобов'язань) визнається витратами або доходом у Звіті про сукупний дохід. Відстрочений податок на прибуток, що виник за результатами операцій з дооцінки активів та інших господарських операцій, які відображаються збільшенням власного капіталу чи іншого сукупного прибутку.

Відстрочений податок на прибуток нараховується за методом зобов'язань по всіх тимчасових різницях на дату балансу між податковими базами активів і зобов'язань і їх балансовою вартістю для цілей фінансового обліку.

Відстрочене податкове зобов'язання визнається у випадку наявності тимчасових податкових різниць, що підлягають оподаткуванню. Група розраховує тимчасові різниці шляхом вирахування з балансової вартості активів та зобов'язань їх податкової бази.

Відстрочений податковий актив визнається у випадку виникнення тимчасових податкових різниць, що підлягають вирахуванню, якщо очікується отримання податкового прибутку, з яким пов'язані ці тимчасові податкові різниці.

Балансову вартість відстроченого податкового активу Група переглядає в кінці кожного звітного періоду. Група зменшує балансову вартість відстроченого податкового активу в тих межах, у яких більше не буде ймовірною наявність оподаткованого прибутку, достатнього, щоб дозволити використати вигоду від відстроченого податкового активу повністю або частково. Будь-яке таке зменшення «сторнується» за умови, якщо стає ймовірною наявність достатнього оподаткованого прибутку.

Відстрочені податкові активи та зобов'язання Група оцінює за ставками оподаткування, які передбачається використовувати в період реалізації активу чи погашення зобов'язання, на основі ставок оподаткування та податкового законодавства України, що діють або превалюють до кінця звітного періоду.

### **Внески до Державного пенсійного фонду**

Група не має ніяких інших пенсійних програм, крім державної пенсійної системи України, що вимагає від роботодавця здійснення поточних внесків, які розраховуються як відсоткова частка від загальної суми заробітної плати. Ці витрати в Звіті про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) відносяться до періоду, в якому нараховується заробітна плата. Крім цього, в Групі не існує програм додаткових виплат при виході на пенсію та інших компенсаційних програм, які б потребували додаткових нарахувань.

### **3. Зміни в Обліковій політиці та принципах розкриття інформації**

Протягом 2025 року зміни до облікової політики, яка була затверджена наказом №35 від 27.09.2019 року, не вносились.

### **Нові стандарти, роз'яснення і поправки до діючих стандартів і роз'яснень**

Відсутні.

### **4. Використання оцінок**

Складання фінансової звітності вимагає використання оцінок і припущень, що впливають на суми, зазначені у фінансовій звітності та примітках до неї. Припущення та оцінки відносяться в основному до визначення термінів експлуатації основних засобів, оцінки запасів, визнання та оцінки забезпечень, погашення майбутніх економічних вигод, визначення ефективної відсоткової ставки. Ці оцінки базуються на інформації, яка була відома на момент складання фінансової звітності. Вони визначаються на основі найбільш вірогідного сценарію майбутнього розвитку бізнесу Групи (включаючи бізнес-середовище). Оцінки і умови, які лежать в основі їх очікування, регулярно переглядаються. Фактичний вплив цих припущень може відрізнитися від його оцінки на час складання фінансової звітності, якщо бізнес-умови розвиваються не так, як очікувало Керівництво Групи. Як тільки стає відома нова інформація, яка впливає на оцінки, різниці відображаються в Звіті про фінансові результати (Звіті про сукупний дохід) і змінюються припущення.

## 5. Нематеріальні активи

Зміни в нематеріальних активах за 2025 р.

(тис. грн.)

Показник	Права користування майном	Авторські та суміжні з ними права	Інші нематеріальні активи	Нематеріальні активи, Всього
1	2	5	6	7
Первісна вартість на початок звітного періоду (01.01.2025 р.)	17733	93	1001	18827
Закупівля	0	0	6	6
Ліквідація	0	0	162	162
Первісна вартість на кінець звітного періоду (31.12.2025 р.)	17733	93	845	18671
Амортизація на початок звітного періоду (01.01.2025 р.)	102	88	721	911
Поточна амортизація	0	0	49	49
Ліквідація	0	0	60	60
Амортизація на кінець звітного періоду (31.12.2025 р.)	102	88	710	900
Залишкова вартість на кінець звітного періоду (31.12.2025 р.)	17631	5	135	17771

Зміни в нематеріальних активах за 2024 р.

(тис. грн.)

Показник	Права користування майном	Авторські та суміжні з ними права	Інші нематеріальні активи	Нематеріальні активи, Всього
1	2	5	6	7
Первісна вартість на початок звітного періоду (01.01.2024 р.)	17733	93	903	18729
Закупівля	0	0	157	157
Ліквідація	0	0	59	59
Первісна вартість на кінець звітного періоду (31.12.2024 р.)	17733	93	1001	18827
Амортизація на початок звітного періоду (01.01.2024 р.)	100	88	705	893
Поточна амортизація	2	0	71	73
Ліквідація	0	0	55	55
Амортизація на кінець звітного періоду (31.12.2024 р.)	102	88	721	911
Залишкова вартість на кінець звітного періоду (31.12.2024 р.)	17631	5	280	17916

Залишкова вартість нематеріальних активів складала:

(тис. грн.)

Нематеріальні активи	31.12.2024	31.12.2023
1	2	3
Права користування майном	17631	17631
Авторські та суміжні з ними права	5	5
Інші нематеріальні активи	135	280
<b>Нематеріальні активи, всього</b>	<b>17771</b>	<b>17916</b>

Консолідована фінансова звітність Групи компаній АТ «Укрбуд», підготовлена згідно з МСФЗ станом на 31.12.2025 р. та за рік, що минув на зазначену дату

Гудвіл	2915	2915
--------	------	------

Переоцінка нематеріальних активів не здійснювалась.

Нематеріальні активи в заставі не перебувають.

*Наявність ознак зменшення корисності активів*

На дату балансу 31 грудня 2025 року Компанія провела тестування нематеріальних активів на предмет наявності ознак знецінення, в результаті якого управлінський персонал визнав, що вартість використання нематеріальних активів перевищує їх балансову вартість. Відповідно, за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року, збитки від знецінення нематеріальних активів Компанією не визнавались.

## 6. Основні засоби та інвестиційна нерухомість

Зміни в основних засобах та інвестиційної нерухомості за 2025- 2024 рр.

Зміни в основних засобах та інвестиційної нерухомості за 2025 рік

(тис. грн.)

Показник	Землі	Будинки та споруди	Машини та обладнання	Транспортні засоби	Інші основні засоби	Інвестиційна нерухомість	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8
Первісна вартість на початок звітного періоду (01.01.2025 р.)	0	2486	5300	4258	6546	241 283	259 873
Збільшення (придбання, модернізація тощо)	0	0	58	0	135	0	193
Продаж та ліквідація	0	0	0	0	9	0	9
Переоцінка	0	0	0	0	0	0	0
Інші зміни	0	0	0	0	0	0	0
Первісна вартість на кінець звітного періоду (31.12.2025 р.)	0	2486	5358	4258	6672	241 283	260 057
Амортизація на початок звітного періоду (01.01.2025 р.)	0	945	4873	3679	5776	44 542	59 815
Поточна амортизація	0	43	145	143	131	3110	3 572
Продаж та ліквідація	0	0	0	0	8	0	8
Переоцінка	0	0	0	0	0	0	0
Інші зміни	0	0	0	0	0	0	0
Амортизація на кінець звітного періоду (31.12.2025 р.)	0	988	5018	3822	5899	47 652	63 379
Залишкова вартість на кінець звітного періоду (31.12.2025 р.)	0	1 498	340	436	773	193 631	196 678

Зміни в основних засобах та інвестиційної нерухомості за 2024 рік

(тис. грн.)

Показник	Землі	Будинки та споруди	Машини та обладнання	Транспортні засоби	Інші основні засоби	Інвестиційна нерухомість	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8
Первісна вартість на початок звітного періоду (01.01.2024 р.)	0	2486	5175	4362	6405	241 154	259 582
Збільшення (придбання, модернізація тощо)	0	0	174	0	189	129	492

Консолідована фінансова звітність Групи компаній АТ «Укрбуд», підготовлена згідно з МСФЗ станом на 31.12.2025 р. та за рік, що минув на зазначену дату

Продаж та ліквідація	0	0	49	104	48	0	201
Переоцінка	0	0	0	0	0	0	0
Інші зміни	0	0	0	0	0	0	0
<b>Первісна вартість на кінець звітного періоду (31.12.2024 р.)</b>	<b>0</b>	<b>2486</b>	<b>5300</b>	<b>4258</b>	<b>6546</b>	<b>241 283</b>	<b>259 873</b>
<b>Амортизація на початок звітного періоду (01.01.2024 р.)</b>	<b>0</b>	<b>884</b>	<b>4812</b>	<b>3434</b>	<b>5586</b>	<b>41 431</b>	<b>56 147</b>
Поточна амортизація	0	61	111	349	238	3111	3 870
Продаж та ліквідація	0	0	50	104	48	0	202
Переоцінка	0	0	0	0	0	0	0
Інші зміни	0	0	0	0	0	0	0
<b>Амортизація на кінець звітного періоду (31.12.2024 р.)</b>	<b>0</b>	<b>945</b>	<b>4873</b>	<b>3679</b>	<b>5776</b>	<b>44 542</b>	<b>59 815</b>
<b>Залишкова вартість на кінець звітного періоду (31.12.2024 р.)</b>	<b>0</b>	<b>1 541</b>	<b>427</b>	<b>579</b>	<b>770</b>	<b>196 741</b>	<b>200 058</b>

Залишкова вартість основних засобів складала:

(тис. грн.)

Основні засоби та інвестиційна нерухомість	31.12.2025	31.12.2024
1	2	5
Інвестиційна нерухомість	193 631	196 741
Будинки і споруди	1 498	1 541
Інші основні засоби	773	770
Транспортні засоби	436	579
Машини і обладнання	340	427
<b>Основні засоби, всього</b>	<b>196 678</b>	<b>200 058</b>

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

Основні засоби у звітному періоді мають збільшення первісної вартості відносно початку року на 184 тис. грн. Протягом звітного року надходження основних засобів становить 193 тис. грн., ліквідація та/або продаж - 9 тис. грн. Амортизація основних засобів збільшилась на 454 тис. грн. відносно початку року.

Інвестиційна нерухомість за 2025 рік не має збільшення первісної вартості на кінець року. Амортизація збільшилась на 3110 тис. грн. відносно початку року.

У зв'язку з військовими діями у 2023 році було суттєво пошкоджено будівлю Компанії, яка розташована у місті Суми (залишкова балансова вартість якої станом на 31.12.2024 року та 31.12.2025 року складає 901 тис. грн.). Дана будівля, рішенням правління Компанії у 2023 році була виведена з експлуатації. Компанія не переглядала залишкову вартість даної будівлі та не проводила тест на зменшення корисності даного активу.

Станом на 31.12.2025 року на балансі материнської компанії обліковуються основні засоби розташовані в м. Маріуполь (тимчасово – окупована територія України) (Лабораторний корпус та Гараж) залишковою балансовою вартістю 268 тис. грн. Компанія не переглядала залишкову вартість даних будівель та не проводила тест на зменшення корисності даних активів.

Основні засоби в заставі не перебувають.

На 31 грудня 2025 року первісна вартість основних засобів, які перебувають в експлуатації та повністю амортизовані складає 9 331 тис. грн (на 31 грудня 2024 року – 8 377 тис. грн).

### 7. Запаси

Балансова вартість запасів :

	(тис. грн.)	
	31.12.2025	31.12.2024
1	2	3
Незавершене виробництво	4902	4716
Готова продукція	91	90
Інші матеріальні запаси	2279	2111
<b>Всього</b>	<b>7272</b>	<b>6917</b>

Протягом звітного року вартість запасів збільшилась на 355 тис. грн. В тому числі, сума незавершеного виробництва збільшилась на 186 тис грн. В статті "Незавершене виробництво" (рядок 1102) обліковуються витрати діяльності Групи, доходи по яким планується отримати в майбутніх звітних періодах (4902 тис. грн). Найбільша питома вага незавершеного виробництва по дочірнім підприємствам приходить на підприємства напряму проектування та будівництва (4 195 тис. грн.), що становить 85,6%. Збільшилась також вартість інших матеріальних запасів на 168 тис грн. Готова продукція в сумі 91 тис. грн. це є закінчена та неоплачена робота по будівельним контрактам материнської компанії, яка станом на 31.12.2025 року не передана замовнику (не підписаний акт-приймання передачі робіт).

Запаси в заставі не перебувають.

### 8. Торгівельна та інша дебіторська заборгованість

Склад короткострокової дебіторської заборгованості:

	(тис. грн.)	
Показник	31.12.2025	31.12.2024
1	2	3
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	10 994	13 111
Дебіторська заборгованість за розрахунками:		
за виданими авансами	2 381	1 856
з бюджетом	789	551
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	0	2
Інша поточна дебіторська заборгованість	13 566	13 631
Резерв під очікувані кредитні збитки під торгіву дебіторську заборгованість	-6 224	-4 751

Резерв під очікувані кредитні збитки під іншу дебіторську заборгованість	-13063	-13 166
<b>Короткострокові заборгованості за поставками та інше, за вирахуванням резерву.</b>	<b>8 443</b>	<b>11 234</b>

Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги зменшилась на 2117 тис. грн., в тому числі за рахунок перекласифікації торгівельної дебіторської заборгованості в іншу поточну заборгованість (заборгованість по претензіям та заборгованість по якій ведуться претензійно – позовна робота) на суму 486 тис. грн.

За виданими авансами протягом звітного року відбулося збільшення на 525 тис. грн., що становить 28,3%. Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом також збільшилась на 238 тис. грн. Інша поточна дебіторська заборгованість зменшилась на 65 тис. грн.

До складу іншої поточної заборгованості включено заборгованість за заробітною платою працівників, позиками та відрядженнями, заборгованість по претензіям та заборгованість по якій ведуться претензійно – позовна робота.

Вся заборгованість є поточною з терміном погашення до 12 місяців.

Заборгованість з терміном погашення більше 12 місяців відображається в складі довгострокової заборгованості.

Станом на 31 грудня 2025 р. у звітності визнано резерв очікуваних кредитних збитків (ОКЗ) за дебіторською заборгованістю за продукцію, товари, роботи, послуги та іншою поточною дебіторською заборгованістю.

Зміни резерву очікуваних кредитних збитків (ОКЗ) за дебіторською заборгованістю за продукцію, товари, роботи, послуги представлені наступним чином:

Показник	(тис. грн.)	
	31.12.2025	31.12.2024
1	2	3
Резерв під очікувані кредитні збитки під торгіву дебіторську заборгованість на початок року	4751	6 909
Нараховано	2485	616
Списано (використано)	-511	-74
Погашено (сплачено)	-15	
Сторно невикористаної суми		0
Перенесено (перекласифікація) на резерв очікуваних кредитних збитків по іншій дебіторській	-486	-2700
Резерв під очікувані кредитні збитки під торгіву дебіторську заборгованість на кінець року	<b>6 224</b>	<b>4 751</b>

Зміни резерву очікуваних кредитних збитків (ОКЗ) по іншій дебіторській заборгованості представлені наступним чином:

(тис. грн.)

Показник	31.12.2025	31.12.2024
Резерв під очікувані кредитні збитки по іншій дебіторській заборгованості на початок року	13 166	5544
Нараховано	0	4924
Списано	-452	-2
Погашено (сплачено)	-137	
Сторно невикористаної суми		-
Перенесено (перекласифікація) з резерву очікуваних кредитних збитків по торговій дебіторській заборгованості.	486	2700
Резерв під очікувані кредитні збитки по іншій дебіторській заборгованості на кінець року	<b>13 063</b>	<b>13 166</b>

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

Зміни в оцінках ймовірності погашення заборгованості можуть вплинути на суму визнаних збитків від зменшення корисності.

Торгова дебіторська заборгованість за термінами непогашення представлена станом на 31.12.2025 р. наступним чином:

(тис. грн.)

Показник	Сума заборгованості з урахуванням резерву	Нарахований резерв
1	2	3
Поточна (до 12 місяців)	3020	103
Прострочена за термінами непогашення :		
Від 12 до 18 міс	435	5
Більше 18 міс	1315	6116
<b>Всього:</b>	<b>4 770</b>	<b>6224</b>

Станом на 31.12.2024 р.:

(тис. грн.)

Показник	Сума заборгованості з урахуванням резерву	Нарахований резерв
1	2	3
Поточна (до 12 місяців)	4464	550
Прострочена за термінами непогашення :		
Від 12 до 18 міс	1172	182
Більше 18 міс	2724	4019

<b>Всього:</b>	<b>8 360</b>	<b>4751</b>
----------------	--------------	-------------

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

**Довгострокова дебіторська заборгованість** станом на 31.12.2025 року складає 112 тис. грн. (продисконтована заборгованість ФОП Татаркіна Г.О первісною вартістю 190 тис. грн. Заборгованість обліковується в активах дочірнього підприємства «Одеський Промбудпроект»)

### 9. Грошові кошти

(тис. грн.)

	31.12.2025	31.12.2024
1	2	3
<b>Грошові кошти в банку:</b>		
Поточний рахунок в грн.	7929	5 629
Інші грошові кошти (в тому числі чеки, грошові кошти в дорозі)	1	1
<b>Грошові кошти та їх еквіваленти, всього</b>	<b>7930</b>	<b>5 630</b>

Обмежень щодо використання грошових коштів немає.

### 10. Інші оборотні активи

Інші оборотні активи станом на 31.12.2025 р. склали 5321 тис. грн. (на 31.12.2024 р. - 2195 грн.). До складу інших оборотних активів включаються суми податкових зобов'язань з ПДВ (по отриманим авансам).

### 11. Статутний капітал

Статутний капітал Групи складається з акціонерного капіталу материнської компанії – Акціонерного товариства "Будівельна компанія "Укрбуд" .

(тис. грн.)

Зміст	31.12.2025	31.12.2024
1	2	3
Зареєстрований статутний капітал	193 136	193 136
<b>Всього</b>	<b>193 136</b>	<b>193 136</b>

№ з/п	Тип акціонерів	Акціонери	Частка в статутному капіталі	Кількість простих акцій, штук	Вартість простих акцій за номіналом, тис. грн.
1	2	3	4	5	6
1	Приватна власність	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ТЕХНО-ОНЛАЙН".	100	193 136	193 136
	<b>Всього:</b>		<b>100</b>	<b>193 136</b>	<b>193 136</b>

У звітному періоді додатковий випуск акцій не проводився. Додатковий випуск

акцій не планується.

Сума неоплаченого капіталу станом на 31.12.2025 р. відсутня.

За підсумками фінансово-господарської діяльності за 2025 рік Компанія отримала чистий збиток в розмірі 5942 тис. грн., що на 7530 тис. грн. менше ніж за 2024 рік (13 472 тис. грн)

Наявність збитків унеможливорює виплату дивідендів, оскільки відповідно до ст.34 Закону України «Про акціонерні товариства» виплата дивідендів за простими акціями здійснюється з чистого прибутку акціонерного товариства за звітний рік.

### Розрахунок показників прибутковості акцій

Показник	2025	2024
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>
Середньорічна кількість простих акцій	193 136	193 136
Чистий загальний прибуток/збиток на одну просту акцію (грн.)	(30,766)	(69,754)

У зв'язку із отриманням консолідованого збитку за результатами діяльності у 2025 року в сумі 5942 тис грн, чистий загальний збиток на одну просту акцію зменшився на 38,988 грн у порівнянні з результатами 2024 року.

### 12. Капітал в дооцінках

У порівнянні з початком звітного року капітал в дооцінках 16316 залишився без змін на кінець року. Складається він з:

- 16277 тис грн - право постійного користування земельними ділянками на підставі висновків незалежних експертів;
- 39 тис. грн.– дооцінка необоротних активів.

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

### 13. Довгострокові зобов'язання

Станом на 31.12.2025 р. Група не має довгострокових зобов'язань.

Структура довгострокових зобов'язань представлена наступним чином:

Показник	31.12.2025	31.12.2025
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>
Інші довгострокові зобов'язання	0	0
Всього	0	0

(тис. грн.)

### 14. Забезпечення

Станом на 31.12.2025 р. Група не має довгострокових забезпечень.

Структура забезпечень представлена наступним чином:

Показник	31.12.2025	31.12.2024
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>
Довгострокові забезпечення	0	0

(тис. грн.)

Консолідована фінансова звітність Групи компаній АТ «Укрбуд», підготовлена згідно з МСФЗ станом на 31.12.2025 р. та за рік, що минув на зазначену дату

<b>Короткотермінові забезпечення</b>		
В т.ч. забезпечення на виконання зобов'язань, які передбачені умовами договорів на будівництво об'єктів	0	0
Забезпечення на виконання зобов'язання, передбачене умовою договору на проведення аудиту	0	0
Забезпечення на оплату відпусток	3015	2984
Забезпечення на виплату премій	0	0
<b>Всього</b>	<b>3015</b>	<b>2 984</b>

Інші забезпечення формуються виходячи з ймовірної суми, яка необхідна для покриття забезпечення, та відносяться на поточні витрати.

Забезпечення використовуються тільки на ті цілі, для яких вони були створені. Переоцінка забезпечень здійснюється на кожну балансову дату.

### 15. Поточна кредиторська заборгованість

Структура кредиторської заборгованості:

Показник	(тис. грн.)	
	31.12.2025	31.12.2024
1	2	3
Аванси, отримані на поставки, короткострокові інвестиції	20 825	13 434
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	3 952	5 736
За розрахунками з бюджетом	784	1 646
За заробітною платою	241	367
За фондами соціального страхування	56	65
Інша заборгованість	2 476	1 485
<b>Короткострокові зобов'язання по поставках та інше, всього</b>	<b>28 334</b>	<b>22 733</b>

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

### 16. Дохід від реалізації

Структура чистого доходу:

Показник	(тис. грн.)	
	2025	2024
1	2	3
<b>Доходи від продажу:</b>		
Доходи від будівельної діяльності	299	5321

Доходи від оренди інвестиційної нерухомості	39542	30826
Доходи від діяльності у сфері архітектури та науки	2896	5536
Доходи від послуг з підготовки та перепідготовки кадрів	25171	24970
<b>Всього</b>	<b>67 908</b>	<b>66 653</b>

### 17. Собівартість реалізації

(тис. грн.)

Собівартість реалізації	2025	2024
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>
Собівартість від реалізації об'єктів будівельної діяльності	291	4860
Собівартість від оренди інвестиційної нерухомості	31115	30450
Собівартість від діяльності у сфері архітектури та науки	2566	4570
Собівартість від послуг з підготовки та перепідготовки кадрів	17414	17112
<b>Всього</b>	<b>51 386</b>	<b>56 992</b>

Витрати за елементами представлені наступним чином:

(тис. грн.)

Витрати за видами	2025	2024
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>
Будівельно-монтажні роботи, послуги	291	4860
Матеріальні затрати	12885	13189
Витрати на оплату праці	19099	17753
Відрахування на соціальні заходи	4177	3796
Амортизація	1987	2284
Витрати, що здійснюються для підтримання об'єкта в робочому стані (проведення ремонту, технічного огляду, нагляду, обслуговування тощо)	2121	2385
Інші витрати	1437	1110
Податок на майно (земельний та нерухоме майно)	5530	5423
Послуги субпідрядних організацій	2456	4269
Комунальні послуги	878	715
Витрати на оцінку майна для передачі в оренду		305
Інформаційно - консультаційні послуги	176	529
Послуги з організації навчання	98	223
Витрати на відрядження		151
Технічний ремонт оргтехніки та авто	251	
<b>Разом</b>	<b>51 386</b>	<b>56 992</b>

### 18. Адміністративні витрати

(тис. грн.)

Витрати за видами	2025	2024
-------------------	------	------

1	2	3
Заробітна плата	12 329	12 007
Відрахування на соціальні заходи	2671	2676
Консультаційні, юридичні та аудиторські послуги	885	1428
Витрати на використання службових	372	549
Витрати на поліпшення і утримання основних засобів	17	249
Електроенергія, теплова енергія, комунальні послуги	471	332
Витрати на операційну оренду основних засобів	204	115
Послуги зв'язку та інтернет	195	198
Амортизація	266	312
Матеріальні витрати	630	295
Банківські послуги	131	110
Витрати на службові відрядження	106	172
Організаційно-технічні послуги	125	130
Оцінка майна, страхові послуги	2	19
Інше	442	991
<b>Адміністративні витрати, всього</b>	<b>18846</b>	<b>19583</b>

### 19. Витрати на збут

(тис. грн.)

Витрати за видами	2025	2024
1	2	3
Реклама	22	15
<b>Витрати на збут, всього</b>	<b>22</b>	<b>15</b>

### 20. Інші операційні доходи та витрати

Структура операційних доходів:

(тис. грн.)

Інші операційні доходи	2025	2024
1	2	3
Доходи від операційної оренди	13002	13125
Курсові різниці	0	0
Дохід від коригування забезпечення на виконання зобов'язань з будівельним контрактом	0	0
Реалізація необоротних активів	0	26
Дохід від списання отриманих авансів та кредиторської заборгованості	515	2535
Інші	1319	536
<b>Інші операційні доходи, всього</b>	<b>14836</b>	<b>16222</b>

Структура операційних витрат:

(тис. грн.)

Інші операційні витрати	2025	2024
1	2	3

Витрати від операційної оренди	10172	10041
Втрати від курсових різниць (нетто)	0	0
Втрати від очікуваних кредитних збитків	2485	4954
Реалізація необоротних активів	0	0
Інше	654	791
Витрати на оплату праці та ЄСВ	1373	1566
Податок на майно (земельний податок та нерухомість)	1406	981
Амортизація	919	885
Витрати на будівельні роботи		192
Матеріальні витрати	225	180
Списання ПДВ на витрати	599	686
Штрафи, пені	306	331
Оцінка майна для передачу в оренду	125	
Списання необоротних активів	103	
Послуги з охорони	266	
<b>Інші операційні витрати, всього</b>	<b>18633</b>	<b>20607</b>

Материнською компанією в 2025 році був сформований резерв під очікувані кредитні збитки згідно облікової політики в сумі 2041 тис. грн, в т.ч. Регіональне відділення Фонду державного майна України по Одеській та Миколаївській областях в сумі 1604 тис. грн або 100% заборгованості перед компанією. Заборгованість більше 18 місяців (100%). Згідно облікової політики Компанії резерв очікуваних кредитних збитків розраховується в відсотках від заборгованості та терміну заборгованості. 2025 році було донарахована сума РОКЗ з урахуванням сальдо на початок 2025 року для досягнення 100% суми нарахування РОКЗ.

## 21. Інші доходи та витрати

Структура інших доходів

	(тис. грн.)	
<b>Інші витрати</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>
Компенсація страхового випадку	0	0
Інші фінансові доходи	14	12
<b>Інші доходи, всього</b>	<b>14</b>	<b>12</b>

Структура інших витрат:

	(тис. грн.)	
<b>Інші витрати</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>
Інші (зменшення корисності активів)	0	0
Інші (зменшення корисності довгострокової фінансової інвестиції)	0	0
Інші	0	0
<b>Інші витрати, всього</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 22. Податок на прибуток

Згідно із законодавством України, в звітному періоді діяла затверджена ставка податку на прибуток – 18%.

Основні компоненти витрат з податку на прибуток:

Показник	(тис. грн.)	
	2024	2023
1	2	3
<b>Податок на прибуток, представлений у Звіті про фінансові результати:</b>		
Поточні витрати з податку на прибуток	24	6
<b>Відстрочені витрати з податку на прибуток:</b>		
На початок звітного року	8474	7630
На кінець звітного року	8685	8474
<b>Включено до Звіту про фінансові результати - всього</b>	<b>-187</b>	<b>-838</b>
В тому числі поточний податок на прибуток	24	6
Зменшення (збільшення) відстрочених податкових активів	-211	-844

Структура відстрочених податкових активів та зобов'язань:

Показник	(тис. грн.)		
	31.12.2025	Зміни в періоді	31.12.2024
1	2	3	4
<b>Відстрочені податкові активи</b>			
Основні засоби	5683	1	5682
Резерв кредитного ризику	2994	210	2784
Резерви під зобов'язання будівельні контракти	0	0	0
Інші	8	0	8
<b>Сукупні відстрочені активи</b>	<b>8685</b>	<b>211</b>	<b>8474</b>
<b>Відстрочені податкові зобов'язання</b>			
Основні засоби			
З нарахованих витрат			
<b>Сукупні відстрочені податкові зобов'язання</b>			
<b>Чисте відстрочене податкове зобов'язання (-), актив (+)</b>	<b>8685</b>	<b>211</b>	<b>8474</b>

Узгодження податку на прибуток:

(тис. грн.)

Консолідована фінансова звітність Групи компаній АТ «Укрбуд», підготовлена згідно з МСФЗ станом на 31.12.2025 р. та за рік, що минув на зазначену дату

Показник	2025	2024
1	2	3
Фінансовий результат до оподаткування	-6129	-14310
Діюча ставка податку	18%	18%
Витрати з податку на прибуток	-187	-838
Постійні різниці		
<b>Всього</b>	<b>-187</b>	<b>-838</b>

Станом на 31 грудня 2025 року материнська компанія Групи має накопичений податковий збиток в сумі 22 370 тис. грн., відстрочені податкові активи по якому не нараховувалися.

### 23. Звіт про рух грошових коштів

Звіт про рух грошових коштів сформований прямим методом шляхом розкриття інформації про основні види валових грошових надходжень і виплат.

Основні потоки грошових коштів (надходження та витрачання) у звітному періоді здійснювались за операційною діяльністю:

Надходження коштів:

- кошти, отримані від продажу товарів, робіт, послуг;
- аванси від покупців та замовників та інші аванси;
- надходження від операційної оренди;
- надходження від реалізації необоротних активів;
- інші надходження.

Витрачання коштів:

- оплата придбаних товарів, робіт, послуг;
- аванси підрядникам та постачальникам;
- оплата заробітної плати та внесків до фондів соціального страхування;
- оплата податків;
- інші витрачання;
- витрачання на оплату повернення авансів

Зміни в кредиторській заборгованості від фінансової діяльності у 2025 році представлені наступним чином:

Показник	31.12.2025	31.12.2024
1	2	3
<b>Заборгованість за дивідендами:</b>		
Заборгованість на 01 січня	0	0
Нараховано протягом року згідно з Рішенням зборів акціонерів	0	0
Виплачено дивіденди	0	0
<b>Залишок заборгованості на 31 грудня</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Вся фінансова заборгованість виражена в гривневому еквіваленті, курсові різниці відсутні.

Розшифровка статті "Інші витрачання" Звіту про рух грошових коштів за 2025 рік:

Консолідована фінансова звітність Групи компаній АТ «Укрбуд», підготовлена згідно з МСФЗ станом на 31.12.2025 р. та за рік, що минув на зазначену дату

**Інші витрачання грошових коштів (за операційною діяльністю):**

	2025, тис. грн	2024, тис. грн
Адміністративні штрафи та судові витрати	301	280
Комунальні витрати та витрати по утриманню нерухомого майна	3061	2417
Розрахунково - касове обслуговування	69	62
Видача під звіт та на відрядження	77	272
Платежі за судові послуги та консультації		
Інші	512	324
<b>Разом:</b>	<b>4020</b>	<b>3355</b>

**24. Управління фінансовими ризиками**

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

**(а) Огляд**

При використанні фінансових інструментів Група зазнає таких видів ризиків:

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

У цій примітці представлена інформація щодо кожного із зазначених ризиків, яких зазнає Група, про цілі, політику, процедури оцінки та управління ризиками, а також про управління капіталом Групи. Більш детальна кількісна інформація розкрита у відповідних примітках до цієї консолідованої фінансової звітності.

Правління несе всю повноту відповідальності за організацію системи управління ризиками та нагляд за функціонуванням цієї системи.

Політика з управління ризиками розроблена з метою виявлення та аналізу ризиків, яких зазнає Група, встановлення належних лімітів ризику та впровадження засобів контролю ризиків, а також для здійснення моніторингу рівнів ризику та дотримання встановлених лімітів. Політика та системи управління ризиками регулярно переглядаються з метою відображення змін ринкових умов та умов діяльності Групи. Через засоби навчання та стандарти і процедури управління Група намагається створити таке впорядковане і конструктивне середовище контролю, в якому всі працівники розуміють свої функції та обов'язки.

**(б) Кредитний ризик**

Група знаходиться під впливом кредитного ризику, який представляє собою ризик того, що одна сторона фінансового інструменту призведе до фінансових втрат для іншої сторони внаслідок невиконання зобов'язання за договором. Кредитний ризик виникає в результаті надання послуг Групою на умовах кредиту та інших угод з контрагентами, внаслідок яких виникають фінансові активи.

Фінансові інструменти, за якими у Групі може з'явитися значний кредитний ризик, представлені в основному дебіторською заборгованістю і грошовими коштами та їх еквівалентами та інвестиційними цінними паперами.

Група відстежує та аналізує кредитний ризик для кожного конкретного випадку на індивідуальній основі та ґрунтуючись на історичному досвіді. Керівництво Групи вважає, що немає суттєвих ризиків втрат через зниження вартості активів. Максимальний розмір кредитного ризику Групи за класами активів представлений балансовою вартістю

фінансових активів у Звіті про фінансовий стан.

У наступній таблиці представлений максимальний розмір кредитного ризику за компонентами Звіту про фінансовий стан:

(тис. грн.)		
Показник	31.12.2025	31.12.2024
1	2	3
Торгова дебіторська заборгованість	4770	8360
Грошові кошти та еквіваленти	7930	5630
<b>Загальний розмір кредитного ризику</b>	<b>12700</b>	<b>13990</b>

Керівництво Групи здійснює аналіз торгової дебіторської заборгованості, що підлягає сплаті покупцями та замовниками, за строками її виникнення та стежить за простроченими залишками.

Аналіз дебіторської заборгованості за строками виникнення та зміни в резерві під знецінення станом на 31 грудня 2025 р. та 31 грудня 2024 р. представлені в Примітці 8.

#### (в) Ризик ліквідності

Ризик ліквідності – це ризик того, що Група не зможе виконати свої фінансові зобов'язання шляхом поставки грошових коштів чи іншого фінансового активу. Підхід до управління ліквідністю передбачає забезпечення, наскільки це можливо, постійної наявності ліквідності, достатньої для виконання зобов'язань Групи по мірі настання строків їх погашення як у звичайних умовах, так і у надзвичайних ситуаціях, уникаючи при цьому неприйнятних збитків і ризику нанесення шкоди репутації Групи.

Як правило, Група забезпечує наявність грошових коштів та їх еквівалентів, доступних на першу вимогу, в обсязі, достатньому для покриття очікуваних короткострокових операційних витрат, включаючи витрати на обслуговування фінансових зобов'язань; це не розповсюджується на екстремальні ситуації, які неможливо передбачити, наприклад, бойові дії, стихійне лихо.

У нижченаведених таблицях представлені суми зобов'язань за строками, що залишились до погашення. Суми, розкриті у таблиці, це контрактні недисконтовані потоки грошових коштів, в тому числі валова сума зобов'язань з торгової і іншої кредиторської заборгованості.

Аналіз фінансових зобов'язань за строками погашення, що визначені договорами, станом на 31 грудня 2025 р. був представлений наступним чином:

(тис. грн.)					
Показник	За вимогою	Менше ніж три місяці	Від трьох до 12 місяців	Більше 12 місяців	Всього
1	2	3	4	5	6
Торгова та інша кредиторська заборгованість	23 479	2 952	221	1 682	28 334
<b>Всього</b>	<b>23 479</b>	<b>2 952</b>	<b>221</b>	<b>1 682</b>	<b>28 334</b>

Аналіз фінансових зобов'язань за строками погашення, що визначені договорами, станом на 31 грудня 2024 р. був представлений наступним чином:

(тис. грн.)

Показник	За вимогою	Менше ніж три місяці	Від трьох до 12 місяців	Більше 12 місяців	Всього
1	2	3	4	5	6
Торгова та інша кредиторська заборгованість	15 149	4 000	856	2 728	22 733
<b>Всього</b>	<b>15 149</b>	<b>4 000</b>	<b>856</b>	<b>2 728</b>	<b>22 733</b>

(г) Ринковий ризик полягає у тому, що зміни ринкових цін, таких як валютні курси, процентні ставки і курси цінних паперів, будуть впливати на доходи або на вартість фінансових інструментів. Метою управління ринковим ризиком є управління і контроль рівня ринкового ризику у межах прийнятних параметрів при оптимізації доходності за ризик. Група несе фінансові зобов'язання з метою управління ринковими ризиками. Всі такі операції здійснюються згідно з інструкціями управлінського персоналу.

#### Інші ризики зміни ринкових цін

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

#### (д) Справедлива вартість

Деякі принципи облікової політики Групи та правила розкриття інформації вимагають визначення справедливої вартості як фінансових, так і нефінансових активів і зобов'язань. Справедлива вартість була визначена для цілей оцінки та розкриття інформації з використанням зазначених далі методів. Там, де це необхідно, додаткова інформація про припущення, зроблені у процесі визначення справедливої вартості активу або зобов'язання, розкривається в примітках, що стосуються даного активу або зобов'язання.

Справедлива вартість – це ціна, яка була б отримана при продажі активу або сплачена при передачі зобов'язання у ході звичайної господарської операції між учасниками на момент оцінки (тобто ціна вибуття).

#### Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги та інша дебіторська заборгованість

Справедлива вартість дебіторської заборгованості за товари, роботи, послуги оцінюється як теперішня вартість майбутніх грошових потоків, дисконтованих за ринковою процентною ставкою станом на звітну дату.

#### (е) Управління капіталом

Політика Групи передбачає підтримку стабільного рівня капіталу з метою забезпечення довіри з боку інвесторів, кредиторів та інших учасників ринку, а також для забезпечення сталого розвитку господарської діяльності у майбутньому.

Управлінський персонал контролює як структуру статутного капіталу, так і доходність капіталу.

Управлінський персонал намагається зберігати баланс між більш високою доходністю, яку можна досягти при вищому рівні позикових коштів, і перевагами і

Консолідована фінансова звітність Групи компаній АТ «Укрбуд», підготовлена згідно з МСФЗ станом на 31.12.2025 р. та за рік, що минув на зазначену дату

стабільністю, які забезпечує стійка позиція капіталу.

Протягом звітного періоду не було змін у підході до управління капіталом.

Станом на 31.12.2025 р. чисті активи Групи в сумі 223 778 тис.грн. перевищують зареєстрований власний капітал Групи, затверджений у Статуті, на 30 642,0 тис. грн. У порівнянні з минулим роком чисті активи зменшились на 5 942 тис грн.

## **25. Справедлива вартість фінансових інструментів**

Справедлива вартість – це сума, за якою фінансовий інструмент можна обміняти у ході поточних операцій (крім випадків вимушеного продажу або ліквідації) між зацікавленими сторонами та яка найкращим чином може бути підтверджена ціною активного ринку. Справедлива вартість фінансових активів та зобов'язань, які відображаються в обліку за амортизованою вартістю, визначається шляхом дисконтування майбутніх договірних грошових потоків, очікуваних до отримання за поточною ринковою процентною ставкою, яка є доступною для Групи, для подібних фінансових інструментів з аналогічним терміном погашення. Керівництво вважає, що балансова вартість фінансових активів та зобов'язань приблизно дорівнює їх справедливій вартості.

## **26. Непередбачені зобов'язання**

### **(а) Страхування**

Група не має повного страхового покриття щодо своїх активів, на випадок переривання діяльності або виникнення відповідальності перед третьою особою у зв'язку зі шкодою, заподіяною майну чи навколишньому середовищу в результаті аварій, пов'язаних з майном чи операціями Групи, оскільки управлінський персонал отримує страховий захист тільки у разі, якщо вважає це економічно доцільним. Управлінський персонал вважає, що, виходячи з його оцінки страхових ризиків та наявності і доступності страхових продуктів в Україні, по цих ризиках був забезпечений відповідний страховий захист. Однак до тих пір, поки Групи не отримає більш досконалі страхові продукти, потенційна втрата чи знищення тих чи інших активів створює відповідні ризики для операцій та фінансового стану Групи.

### **(б) Непередбачені податкові зобов'язання**

Для української системи оподаткування характерною є наявність численних податків, а також законодавство, яке підлягає частим змінам, яке може застосовуватися ретроспективно, яке може тлумачитися по-різному та яке в деяких випадках є суперечливим. Нерідко виникають протиріччя у тлумаченні податкового законодавства між місцевою, обласною і державною податковими адміністраціями та між Національним банком України і Міністерством фінансів. Податкові декларації підлягають перевірці з боку податкових органів, які за законом уповноважені застосовувати суворі штрафні санкції, а також стягувати пеню. Податковий рік залишається відкритим для перевірок, що проводяться податковими органами, протягом наступних трьох календарних років; однак за певних обставин податковий рік може залишатися відкритим довше. Ці факти створюють більш серйозні податкові ризики в Україні, порівняно із типовими ризиками, притаманними країнам з більш розвиненими системами оподаткування.

Управлінський персонал вважає, що Група створила достатній резерв з податкових зобов'язань, виходячи з власної інтерпретації податкового законодавства України, офіційних заяв і судових рішень. Однак тлумачення законодавства відповідними органами влади можуть відрізнятись, і якщо органи влади зможуть довести правильність

таких власних тлумачень, які не співпадають з позицією Групи, то це може суттєво вплинути на цю фінансову звітність.

Станом на 31.12.2025 р. та 31.12.2024 р. Групою не було створено забезпечення у зв'язку з непередбаченими податковими зобов'язаннями. Судових спорів з податковою інспекцією не ведеться.

## 27. Судові процеси

В ході своєї діяльності Група залучається до різних судових процесів. Станом на 31.12.2025 р. Групою не було створено забезпечення у зв'язку із судовими процесами.

У судових справах Компанія виступає позивачем.

№ з/п	Контрагенти	Код ЄДРПОУ	Сума
1	Альянс Півн.-Український Будівельний ТОВ	35129952	1 011 176,67
2	АПЕЛЬСИН СТУДІЯ АРХІТЕКТУРИ ТА ДИЗАЙНУ ТОВ	40088170	93 291,05
3	БРУС ТАУ ТОВ (АЛЬФАБУД КАПІТАЛ ТОВ)	39222093	69 616,48
4	ЗАТИШОК ТОВ	38747252	401 943,34
5	СЕЙСВИНД', ТОВ	38824148	4 047 131,39
6	СОФІЯ-3000 ТОВ	43992871	604 145,42
7	СПЕЦБУД-ПЛЮС ТОВ	36590344	3 328 682,43
8	Українська державна будівельна корпорація "Укрбуд"	00026867	877 000,00
9	УКРБАЛТБУД ПП	35533023	101 741,05
10	ФОРВАРД КИЇВ-СЕРВІС 06 ТОВ	40910141	339 171,12
11	ШИРОКОВ РОМАН ЮРІЙОВИЧ ФО-П	2851908415	368 665,53
12	АГЕНСТВО КОНСАЛТИНГ-ПРОФІ ТОВ	33098357	222 712,92
13	ДЕВЕЛОПМЕНТ УКРБУД ТОВ	32920218	75 592,43
14	УКРАЇНСЬКА ГІРНИЧО-ПРОМИСЛОВА КОМПАНІЯ ТОВ	33500148	153 961,41
<b>Всього</b>			<b>11 694 831,24</b>

Дочірнім підприємством «Проектний інститут «Київський Промбудпроект» подані в 2025 році позови до суду:

№ справи	Контрагент	Сума
201/1616/25	Фізична особа	66 234,40
761/12527/25	Фізична особа	46 519,00
910/6082/25	Фізичної особи-підприємця Шкарапута Ярослава Миколайовича	32 982,23
910/6861/25	Фізичної особи - підприємця Бондар Олени Володимирівни	19 182,00
910/9584/25	Товариства з обмеженою відповідальністю "СЕРВІСНИЙ ЦЕНТР № 1"	76 979,06
910/11068/25	Товариства з обмеженою відповідальністю "Київсоцгарантія"	183 723,11
910/11063/25	Товариства з обмеженою відповідальністю «ГРАНАТ КОНСАЛТ	162 247,89
910/12843/25	Орехової Олени Володимирівни	64 440,19

Всього

652 307,88

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

Співробітники Групи отримують пенсійне забезпечення з Пенсійного фонду, державної української установи, згідно з нормативними документами та законами України. Група зобов'язана відраховувати певний відсоток від фонду оплати праці до Пенсійного фонду з метою забезпечення пенсій. Єдиним зобов'язанням Групи відносно даного пенсійного плану є відрахування певного відсотка від фонду оплати праці до Пенсійного фонду.

Станом на 31 грудня 2025 р. та 31 грудня 2024 р. Група не мала зобов'язань щодо додаткових пенсійних виплат, медичного обслуговування, страхових чи інших виплат після виходу на пенсію перед своїми працюючими або колишніми співробітниками.

## 29. Пов'язані особи

В ході звичайної діяльності Група здійснює операції з пов'язаними особами. Особи вважаються пов'язаними у тому випадку, коли одна сторона має можливість контролювати іншу сторону або здійснює значний вплив на іншу сторону при прийнятті фінансових та операційних рішень. Пов'язаними сторонами є акціонер. Основний управлінський персонал та їхні близькі родичі, а також компанії, що контролюються акціонерами або знаходяться під суттєвим впливом акціонерів. Ціни за операціями з пов'язаними особами встановлюються на регулярній основі. Умови операцій з окремими пов'язаними особами можуть відрізнятися від ринкових.

Основним власником акцій Групи є ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ТЕХНО-ОНЛАЙН", якому належить 100% в Статутному капіталі Компанії.

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

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

Операції з фактичною контролюючою стороною (акціонером) – 0 тис. грн. (за 2024 рік 0 тис. грн.) в звітному періоді операцій в рамках звичайної діяльності Групи (виплату дивідендів) не відбувались.

Протягом звітної операції з пов'язаними сторонами - персоналом включають виплати із заробітної плати та винагороди членам наглядової ради становлять 5448 тис. грн. (за 2024 рік 5274 тис. грн.) Інші суттєві операції з пов'язаними сторонами - персоналом відсутні.

У 2025 році Група не нараховувала збитки від знецінення дебіторської заборгованості, що підлягає погашенню з пов'язаними сторонами.

Операції з пов'язаними особами за 2025 рік:

(тис. грн.)					
№ з/п	Пов'язані особи	Заборгованість станом на 01.01.2025 р.	Сплачено	Нараховано	Заборгованість станом на 31.12.2025 р.
1	2	3	4	5	6
1	Фонд державного				

	майна України :				
1.2	За дивідендами	0	0	0	0
1.3	Інші операції	-	-	-	-
2	По управлінському персоналу				
2.1	По заробітній платі	0	5448	5448	0
2.2	По дивідендам	-	-	-	-
2.3	По іншим операціям	0	-	-	0

Операції з пов'язаними особами за 2024 рік:

(тис. грн.)					
№ з/п	Пов'язані особи	Заборгованість станом на 01.01.2024 р.	Сплачено	Нараховано	Заборгованість станом на 31.12.2024 р.
1	2	3	4	5	6
1	Фонд державного майна України :				
1.2	За дивідендами	0	0	0	0
1.3	Інші операції	-	-	-	-
2	По управлінському персоналу				
2.1	По заробітній платі	0	5274	5274	0
2.2	По дивідендам	-	-	-	-
2.3	По іншим операціям	0	-	-	0

### 30. Події після дати балансу

Події після дати балансу, які можуть мати суттєвий вплив на фінансовий стан Компанії та потребують коригувань фінансової звітності відсутні.

Додатково розкривається інформація, щодо впливу дії воєнного стану, введеного Указом Президента України від 24 лютого 2022 р. №64/2022 «Про введення воєнного стану в Україні», який затверджений Законом України від 24 лютого 2022 р. № 2102-IX «Про затвердження Указу Президента України «Про введення воєнного стану в Україні» у зв'язку з військовою агресією Російської Федерації проти України.

Активи Компанії, в тому числі будівлі та дочірні підприємства, розміщені в більшості областях України. Військова агресія Російської Федерації проти України призвела до тимчасового суттєвого зменшення грошових надходжень та доходу Компанії від оренди нерухомого майна, а також доходів її дочірніх підприємств, а також збільшення витрат у зв'язку зі збільшенням вартості отриманих послуг.

Управлінським персоналом здійснюється оперативний аналіз впливу на фінансовий стан та економічні показники діяльності Компанії від військової агресії Російської Федерації та розробляються відповідні заходи для мінімізації ризиків можливої суттєвої збиткової діяльності Компанії.

Облік основних засобів та інвестиційної нерухомості Компанія здійснює за її собівартістю то суттєвих змін вартості даних активів у зв'язку з необхідністю здійснювати переоцінку до їх справедливої вартості не відбудеться.

Проводиться робота по аналізу клієнтів – дебіторів на спроможність у зв'язку з військовою агресією Російської Федерації проти України сплачувати борги та поточні платежі з оренди нерухомого майна. Внесення змін до облікової оцінки очікуваних кредитних збитків не планується.

Основні постачальники та клієнти Компанії не підпадають під дію ведених санкцій в Україні та інших країнах, що дає змогу к подальшому співробітництву.

У зв'язку з військовою агресією Російської Федерації та введення воєнного стану в Україні управлінський персонал Компанії не приймав рішення про тимчасове призупинення діяльності Компанії.

Первісна редакція консолідованої фінансової звітності була підготовлена 27 квітня 2026 року. За результатами аудиту управлінським персоналом були внесені коригування та уточнення до консолідованої фінансової звітності. Остаточна редакція консолідованої фінансової звітності була затверджена до випуску 14 травня 2026 року.

Голова Правління



Іван КОТЯШ

Головний бухгалтер

Лариса НАЗАРОВА

14.05.2026 р.

Прошито, пронумеровано та скріплено  
підписом і печаткою

*п'ятдесят один* аркуш(а/ів)

Ключовий партнер  
ТОВ «АК «ДИВАЙС-ГРУП»

Михайлова О.І.

