

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

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

ЗВІТ ЩОДО АУДИТУ ОКРЕМОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

Думка із застереженням

Ми, незалежні аудитори Товариство з обмеженою відповідальністю «АУДИТОРСЬКА КОМПАНІЯ «ДІВАЙС-ГРУП», провели аудит окремої фінансової звітності АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ «УКРБУД» (далі - Компанія), що складається з окремого балансу (звіт про фінансовий стан) станом на 31 грудня 2025 року, окремого звіту про фінансові результати (звіт про сукупний дохід), окремого звіту про власний капітал, окремого звіту про рух грошових коштів (за прямим методом) за рік, що закінчився зазначеною датою, та приміток до окремої 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, окрема фінансова звітність, що додається, відображає достовірно в усіх суттєвих аспектах, фінансовий стан Компанії 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

Компанія 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 Компанія повинна розкривати справедливую вартість інвестиційної нерухомості у примітках до цієї окремої фінансової звітності. Компанія не розкрила таку справедливую вартість у примітках до цієї окремої 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 Компанією 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 Компанією як результат оцінки справедливої вартості таких прав та одночасно відображена у складі капіталу у дооцінках. Компанія 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 Компанією 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 фінансової звітності станом на 31 грудня 2025 року та 31 грудня 2024 року.

Гудвіл

У складі необоротних активів Компанії станом на 31 грудня 2025 року та на 31 грудня 2024 року відображено гудвіл у сумі 1 203 тисяч гривень. Компанія 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 1 203 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 2 185 тисяч гривень та 2 327 тисяч гривень відповідно. Компанія 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 Компанії існували фактори, які вказують на це, зокрема, значне погіршення операційних результатів; зміни у використанні активів та стратегії бізнесу; суттєві негативні політичні та економічні фактори. Компанія 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.

Резерв під очікувані кредитні збитки

Ми провели оцінку даних, які були використані Компанією в зв'язку із застосуванням МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» в моделі очікуваних кредитних збитків для визначення резерву знецінення, зокрема, аналіз вхідних даних та припущень, використаних для визначення норм очікуваних кредитних збитків; аналіз даних про погашення торговельної дебіторської заборгованості, іншої дебіторської заборгованості та дебіторської заборгованості за розрахунками із внутрішніх розрахунків до і після звітної дати; аналіз даних з вікової структури дебіторської заборгованості і застосованих норм резервування під очікувані кредитні збитки; провели оцінку достатності створеного резерву та адекватності і точності розкриттів у окремій фінансовій звітності. За нашими оцінками визнані кредитні збитки стосовно торговельної дебіторської заборгованості, іншої дебіторської заборгованості та дебіторської заборгованості за внутрішніми розрахунками станом на 31 грудня 2025 року занижені на 8 969

тисяч гривень (на 31 грудня 2024 року: 10 066 тисяч гривень). Як результат, вартість дебіторської заборгованості станом на 31 грудня 2025 року завищена на 8 969 тисяч гривень, (на 31 грудня 2024 року вартість дебіторської заборгованості завищена на 10 066 тисяч гривень).

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту (МСА). Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі «Відповідальність аудитора за аудит окремої фінансової діяльності» нашого звіту. Ми, включаючи ключового партнера з аудиту, є незалежними по відношенню до Компанії відповідно до Міжнародного кодексу етики професійних бухгалтерів (включаючи Міжнародні стандарти незалежності) (Кодекс РМСЕБ) та етичними вимогами, застосовними в Україні до нашого аудиту окремої 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 Компанію» до цієї окремої фінансової звітності, в якій описано про вплив триваючого військового вторгнення російської федерації та економічної нестабільності в Україні, а також припущення керівництва про здатність Компанії продовжувати свою діяльність на безперервній основі. Ця обставина свідчить про наявність суттєвої невизначеності, яка може викликати значні сумніви у спроможності Компанії продовжувати безперервну діяльність.

Нашу думку не було модифіковано щодо цього питання.

Інша інформація

Управлінський персонал Компанії 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 окрему фінансову звітність та наш звіт аудитора щодо неї. Наша думка щодо окремої 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 окремої фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомитися з іншою інформацією, зазначеною вище, та при цьому розглянути, чи існує суттєва невідповідність між іншою інформацією та окремою 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 окрему фінансову звітність

Управлінський персонал несе відповідальність за складання і достовірне подання окремої 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 окремої фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки.

При складанні окремої фінансової звітності управлінський персонал несе відповідальність за оцінку здатності Компанії 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 Компанію чи припинити діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому.

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

Відповідальність аудитора за аудит окремої фінансової звітності

Нашими цілями є отримання обґрунтованої впевненості, що окрема 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 окремої 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 окремої 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 Компанії 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 окремій 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 Компанію припинити свою діяльність на безперервній основі;
- оцінюємо загальне подання, структуру та зміст окремої фінансової звітності включно з розкриттями інформації, а також те, чи показує окрема 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 окремої 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 окремої фінансової звітності Компанії 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.

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 окремої 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 **АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ "УКРБУД"**
Територія **Київ**

Дата (рік, місяць, число) **2025, грудень, 31**
за **КУПОНОМ** **1**

КОДИ
UA800000000000479391
230
41.20

Організаційно-правова форма господарювання **Акціонерне товариство**
Вид економічної діяльності **Будівництво житлових і нежитлових будівель**

за **КОПФГ**
за **КВЕД**

Середня кількість працівників ² **84**

Адреса, телефон **вулиця Євгена Сверстюка, буд. 23, ДНІПРОВСЬКИЙ р-н, м. КИЇВ, 02002, 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

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
1	2	3	4
I. Необоротні активи			
Нематеріальні активи	1000	17 413	17 306
первісна вартість	1001	17 647	17 531
накопичена амортизація	1002	234	225
Незавершені капітальні інвестиції	1005	-	-
Основні засоби	1010	2 327	2 185
первісна вартість	1011	8 149	8 245
знос	1012	5 822	6 060
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	4 169	4 690
інші фінансові інвестиції	1035	-	-
Заборгованість за внесками до статутного капіталу інших підприємств	1036	-	-
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	-	-
Відстрочені податкові активи	1045	9 610	9 727
Гудвіл	1050	1 203	1 203
Відстрочені аквізиційні витрати	1060	-	-
Залишок коштів у централізованих страхових резервних фондах	1065	-	-
Інші необоротні активи	1090	-	-
Усього за розділом I	1095	231 463	228 742
II. Оборотні активи			
Запаси	1100	630	732
виробничі запаси	1101	529	640
незавершене виробництво	1102	-	-
готова продукція	1103	90	91
товари	1104	11	1
Поточні біологічні активи	1110	-	-
Депозити перестраховування	1115	-	-
Векселі одержані	1120	-	-
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	12 383	11 296
Дебіторська заборгованість за розрахунками: за виданими авансами	1130	1 087	1 238
з бюджетом	1135	454	681
у тому числі з податку на прибуток	1136	226	226
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	1140	487	17
Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків	1145	600	600
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	363	419
Поточні фінансові інвестиції	1160	-	-
Гроші та їх еквіваленти	1165	1 008	3 878
готівка	1166	-	-
рахунки в банках	1167	1 008	3 878
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	1 708	3 043
Усього за розділом II	1195	18 720	21 904
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	-	-
Баланс	1300	250 183	250 646

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал			
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	24 247	18 351
Неоплачений капітал	1425	(-)	(-)
Вилучений капітал	1430	(-)	(-)
Інші резерви	1435	-	-
Усього за розділом I	1495	233 699	227 803
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
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	-	-
Усього за розділом II	1595	-	-
III. Поточні зобов'язання і забезпечення			
Короткострокові кредити банків	1600	-	-
Векселі видані	1605	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610	-	-
товари, роботи, послуги	1615	3 068	2 272
розрахунками з бюджетом	1620	1 088	189
у тому числі з податку на прибуток	1621	-	-
розрахунками зі страхування	1625	-	-
розрахунками з оплати праці	1630	58	-
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1635	10 140	18 132
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	1640	-	-
Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків	1645	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за страховою діяльністю	1650	-	-
Поточні забезпечення	1660	1 325	1 250
Доходи майбутніх періодів	1665	-	-
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670	-	-
Інші поточні зобов'язання	1690	885	1 000
Усього за розділом III	1695	16 484	22 843
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття			
V. Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду	1800	-	-
Баланс	1900	250 183	250 646



ЕП Котяш Іван
НАЗАРОВА
ЛАРИСА
ОЛЕКСАНДРІВНА
 А

(Handwritten signature in blue ink)

Котяш Іван Іванович
Назарова Лариса Олександрівна

1 Кодифікатор адміністративно-територіальних одиниць та територій територіальних громад.
 2 Визначається в порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері статистики.

Підприємство **АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ "УКРБУД"**

Дата (рік, місяць, число) за СДРПОУ

КОДИ		
2026	01	01
33298371		

(найменування)

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

ДОКУМЕНТ ПРИЙНЯТО

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	44 728	40 609
<i>Чисті зароблені страхові премії</i>	<i>2010</i>	-	-
<i>премії підписані, валова сума</i>	<i>2011</i>	-	-
<i>премії, передані у перестраховання</i>	<i>2012</i>	-	-
<i>зміна резерву незароблених премій, валова сума</i>	<i>2013</i>	-	-
<i>зміна частки перестраховиків у резерві незароблених премій</i>	<i>2014</i>	-	-
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(35 329)	(38 706)
<i>Чисті понесені збитки за страховими виплатами</i>	<i>2070</i>	-	-
Валовий:			
прибуток	2090	9 399	1 903
збиток	2095	(-)	(-)
<i>Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань</i>	<i>2105</i>	-	-
<i>Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів</i>	<i>2110</i>	-	-
<i>зміна інших страхових резервів, валова сума</i>	<i>2111</i>	-	-
<i>зміна частки перестраховиків в інших страхових резервах</i>	<i>2112</i>	-	-
Інші операційні доходи	2120	563	2 581
<i>у тому числі:</i>	<i>2121</i>	-	-
<i>дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю</i>			
<i>дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції</i>	<i>2122</i>	-	-
<i>дохід від використання коштів, вивільнених від оподаткування</i>	<i>2123</i>	-	-
Адміністративні витрати	2130	(9 802)	(9 654)
Витрати на збут	2150	(7)	(5)
Інші операційні витрати	2180	(6 688)	(9 311)
<i>у тому числі:</i>	<i>2181</i>	-	-
<i>витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю</i>			
<i>витрати від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції</i>	<i>2182</i>	-	-
Фінансовий результат від операційної діяльності:			
прибуток	2190	-	-
збиток	2195	(6 535)	(14 486)
Дохід від участі в капіталі	2200	521	136
Інші фінансові доходи	2220	-	-
Інші доходи	2240	-	-
<i>у тому числі:</i>	<i>2241</i>	-	-
<i>дохід від благодійної допомоги</i>			
Фінансові витрати	2250	(-)	(-)
Втрати від участі в капіталі	2255	(-)	(257)
Інші витрати	2270	(-)	(-)
<i>Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті</i>	<i>2275</i>	-	-



Фінансовий результат до оподаткування:			
прибуток	2290	-	-
збиток	2295	(6 014)	(14 607)
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	118	953
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-
Чистий фінансовий результат:			
прибуток	2350	-	-
збиток	2355	(5 896)	(13 654)

II. СУКУПНИЙ ДОХІД

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405	-	-
Накопичені курсові різниці	2410	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415	-	-
Інший сукупний дохід	2445	-	-
Інший сукупний дохід до оподаткування	2450	-	-
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	-	-
Інший сукупний дохід після оподаткування	2460	-	-
Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)	2465	(5 896)	(13 654)

III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	12 789	11 845
Витрати на оплату праці	2505	15 974	15 605
Відрахування на соціальні заходи	2510	3 474	3 340
Амортизація	2515	3 362	3 512
Інші операційні витрати	2520	16 227	23 374
Разом	2550	51 826	57 676

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	193136	193136
Чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2610	(30,53)	(70,70)
Скоригований чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2615	(30,53)	(70,70)
Дивіденди на одну просту акцію	2650	-	-



ЕП Котяш Іван
Іванович
ЕП НАЗАРОВА
ЛАРИСА
ОЛЕКСАНДРІВНА



Котяш Іван Іванович

Назарова Лариса Олександрівна

Підприємство **АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ "УКРБУД"**
(найменування)

Дата (рік, місяць, число)
за ЄДРПОУ

КОДИ		
2026	01	01
33298371		

ДОКУМЕНТ ПРИЙНЯТО

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
I. Рух коштів у результаті операційної діяльності			
Надходження від:			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	52 928	50 456
Повернення податків і зборів	3005	-	-
у тому числі податку на додану вартість	3006	-	-
Цільового фінансування	3010	74	154
Надходження від отримання субсидій, дотацій	3011	-	-
Надходження авансів від покупців і замовників	3015	8 300	7 267
Надходження від повернення авансів	3020	186	530
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	-	-
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035	243	2
Надходження від операційної оренди	3040	-	-
Надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045	-	-
Надходження від страхових премій	3050	-	-
Надходження фінансових установ від повернення позик	3055	-	-
Інші надходження	3095	206	274
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	(16 883)	(20 809)
Праці	3105	(12 457)	(12 631)
Відрахувань на соціальні заходи	3110	(3 540)	(3 345)
Зобов'язань з податків і зборів	3115	(20 252)	(16 098)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	(-)	(-)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	(7 142)	(5 899)
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	(13 110)	(10 199)
Витрачання на оплату авансів	3135	(5 739)	(6 456)
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	(140)	(200)
Витрачання на оплату цільових внесків	3145	(-)	(-)
Витрачання на оплату зобов'язань за страховими контрактами	3150	(-)	(-)
Витрачання фінансових установ на надання позик	3155	(-)	(-)
Інші витрачання	3190	(399)	(450)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	2 527	-1 306
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	-	-
необоротних активів	3205	-	-
Надходження від отриманих:			
відсотків	3215	-	-
дивідендів	3220	-	-
Надходження від деривативів	3225	-	-
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	(126)	(614)
Виплати за деривативами	3270	(-)	(-)
Витрачання на надання позик	3275	(-)	(-)
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	(-)	(-)
Інші платежі	3290	(-)	(-)
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	-126	-614
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності			
Надходження від: Власного капіталу	3300	-	-
Отримання позик	3305	-	-
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	-	-
Інші надходження	3340	469	-
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	(-)	(-)
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	469	-
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	2 870	-1 920
Залишок коштів на початок року	3405	1 008	2 928
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	-	-
Залишок коштів на кінець року	3415	3 878	1 008

Керівник

ЕП Котяш Іван
Іванович

Котяш Іван Іванович

ЕП НАЗАРОВА
ЛАРИСА

ОЛЕКСАНДРІВНА

Назарова Лариса Олександрівна

Головний бухгалтер

Електронна
печатка
33298371



КОДИ

2026 01 01

33298371

ДОКУМЕНТ ПРИЙНЯТО

Дата (рік, місяць, число)

Підприємство **АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ "УКРБУД"** за ЄДРПОУ
(найменування)Звіт про власний капітал
за Рік 2025 р.

Форма №4

Код за ДКУД

1801005

Стаття	Код рядка	Зареєстрований (пайовий) капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	193 136	16 316	-	-	24 247	-	-	233 699
Коригування:									
Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на початок року	4095	193 136	16 316	-	-	24 247	-	-	233 699
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	(5 896)	-	-	(5 896)
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	-	-	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111	-	-	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	4112	-	-	-	-	-	-	-	-
Накопичені курсові різниці	4113	-	-	-	-	-	-	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих і спільних підприємств	4114	-	-	-	-	-	-	-	-
Інший сукупний дохід	4116	-	-	-	-	-	-	-	-
Розподіл прибутку:									
Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	-	-	-	-
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-	-	-	-
Відрахування до резервного капіталу	4210	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства	4215	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів	4220	-	-	-	-	-	-	-	-

33298371

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	-	-	-	-	-	-	-	-
Внески учасників:									
Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення капіталу:									
Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-	-
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-	-
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
Зменшення номінальної вартості акцій	4280	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-	-
Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	4291	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом змін у капіталі	4295	-	-	-	-	(5 896)	-	-	(5 896)
Залишок на кінець року	4300	193 136	193 136	193 136	193 136	18 351	-	-	227 803

Керівник

ЕП Котяш Іван Іванович
ЕП НАЗАРОВА ЛАРИСА ОЛЕКСАНДРІВНА

Котяш Іван Іванович

Головний бухгалтер
Електронна печатка
33298371

Назарова Лариса Олександрівна



Підприємство **ДЕРЖАВНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "БУДІВЕЛЬНА КОМПАНІЯ "УКРБУД"**

Дата (рік, місяць, число)

за ЄДРПОУ

КОДИ

2025 01 01

33208271

ДОКУМЕНТ ПРИЙНЯТО

(найменування)

Звіт про власний капітал
за Рік 2024 р.

Форма №4

Код за ДКУД

1801005

Стаття	Код рядка	Зареєстрований (пайовий) капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	193 136	16 316	-	-	37 901	-	-	247 353
Коригування:									
Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на початок року	4095	193 136	16 316	-	-	37 901	-	-	247 353
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	(13 654)	-	-	(13 654)
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	-	-	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111	-	-	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	4112	-	-	-	-	-	-	-	-
Накопичені курсові різниці	4113	-	-	-	-	-	-	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих і спільних підприємств	4114	-	-	-	-	-	-	-	-
Інший сукупний дохід	4116	-	-	-	-	-	-	-	-
Розподіл прибутку:									
Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	-	-	-	-
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-	-	-	-
Відрахування до резервного капіталу	4210	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства	4215	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів	4220	-	-	-	-	-	-	-	-



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	-	-	-	-	-	-	-	-
Внески учасників:									
Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення капіталу:									
Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-	-
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-	-
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
Зменшення номінальної вартості акцій	4280	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-	-
Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	4291	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом змін у капіталі	4295	-	-	-	-	(13 654)	-	-	(13 654)
Залишок на кінець року	4300	193 136	-	-	-	24 247	-	-	233 699

Керівник

ЕП Котяш Іван Іванович

Котяш Іван Іванович

Головний бухгалтер

ЕП Бугасць Алла Володимирівна

Бугасць Алла Володимирівна



ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

1. Інформація про Компанію

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 Промбудндрпроект», 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 Промбудндрпроект» до вартості 00,00 (нуль грн 00 коп) грн.

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

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

"Ліцензія Державної архітектурно -будівельної інспекції України серії АЕ №639037 безстрокова.

"Ліцензії дочірніх підприємств за видами їх діяльності.

Протягом звітнього року Компанія здійснювала 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;

Правління;

Наглядова рада є вищим органом Компанії і може вирішувати будь-які питання її діяльності. 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 окрема фінансова звітність Компанії підготовлена на основі припущення про безперервність діяльності, відповідно до якого Компанія буде продовжувати свою діяльність у передбачуваному майбутньому, а реалізація активів та погашення зобов'язань відбуватимуться у ході звичайної господарської діяльності.

При підготовці цієї окремої фінансової звітності управлінський персонал здійснив оцінку здатності Компанії продовжувати діяльність на безперервній основі з урахуванням фінансового стану Компанії, 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 Компанії.

У 2025 році Компанія отримала збиток у сумі 5 896 тис. грн, порівняно зі збитком у сумі 13 654 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 Компанія мала позитивний чистий рух грошових коштів від операційної діяльності у сумі 2 527 тис. грн, тоді як у 2024 році чистий рух грошових коштів від операційної діяльності був від'ємним та становив 1 306 тис. грн. Позитивний операційний грошовий потік у 2025 році свідчить про покращення здатності Компанії генерувати грошові кошти від основної діяльності та є позитивним фактором при оцінці її ліквідності.

Станом на 31 грудня 2025 року Компанія має нерозподілений прибуток у сумі 18 351 тис. грн, порівняно з 24 247 тис. грн станом на 31 грудня 2024 року. Незважаючи на зменшення нерозподіленого прибутку внаслідок збитку звітного року, Компанія зберігає позитивну величину накопичених фінансових результатів.

Управлінський персонал врахував, що, попри наявність збитку та від'ємного робочого капіталу станом на 31 грудня 2025 року, Компанія 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 Компанії.

До основних заходів, які управлінський персонал планує реалізовувати для підтримання безперервності діяльності Компанії, 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 Компанії.

На підставі проведеної оцінки управлінський персонал дійшов висновку, що застосування припущення про безперервність діяльності при підготовці цієї окремої 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

Компанія 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, Компанія здатна продовжувати безперервну діяльність і застосування припущення про безперервність діяльності для підготовки цієї окремої 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 Компанії продовжувати свою безперервну діяльність, і, отже, Компанія 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 Компанії 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.

Компанія розглянула всю доступну інформацію про вплив військового стану на майбутню діяльність і вважає що принаймні протягом 12 місяців з дати звітності Компанія 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 Компанії продовжувати свою діяльність на безперервній основі і, відповідно, реалізувати активи Компанії та погасити зобов'язання за звичайного перебігу господарської діяльності.

2. Облікова політика

Облікова політика державного 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, є єдиною Обліковою політикою у Компанії та її дочірніх підприємствах.

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 Компанії була складена відповідно до МСФЗ. Фінансова звітність була складена на основі принципу історичної собівартості, за винятком фінансових активів, утримуваних для продажу, що відображені за справедливою вартістю. Компанія 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 Компанії, яка відображає економічну суть відповідних подій та обставин, є гривня.

Це окрема фінансова звітність є річною фінансовою звітністю Компанії складена відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ), розроблених та опублікованих Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (МСБО).

Окрема фінансова звітність складена на основі історичної собівартості, окрім оцінки фінансових активів і зобов'язань, про які описано нижче.

Компанія також підготувала консолідовану фінансову звітність відповідно до МСФЗ для Компанії та її дочірніх підприємств («Група»). У консолідованій фінансовій звітності суттєві дочірні компанії повністю консолідовані.

Консолідовану фінансову звітність можна отримати з web- сторінки Компанії: <https://ub.kiev.ua/>

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 20 000 грн., а термін його експлуатації є більшим за 1 рік, крім об'єктів нерухомості, вартісний критерій по яким складає 30 000 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 Компанії 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

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

Компанія 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 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 можливого резерву знецінення. 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 справедливу 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

Компанія 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 тоді і 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.

Компанія 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 кожну звітну дату 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

Компанія припиняє визнання фінансового активу тільки тоді, коли:

- 1) закінчується термін дії передбачений договором прав на грошові потоки від цього фінансового активу або
- 2) Компанія 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).

Компанія 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 Компанії (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

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

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.

Компанія 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.

Компанія 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.

Компанія 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) Компанія 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
- 3) можна достовірно оцінити суму заборгованості.

До поточних зобов'язань входять забезпечення, які створюються для відшкодування прогнозованих з високою ймовірністю майбутніх операційних витрат. Серед них ключовими для компанії 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;
- інші забезпечення

У випадку невиконання зазначених умов, забезпечення не визнаються.

Суми, які визнані Компанією 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 Компанією 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

Компанія 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.

Компанія 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.

Компанія 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. Компанія 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 Компанія переглядає в кінці кожного звітного періоду. Компанія 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 Компанія 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

Компанія 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 Компанії не існує програм додаткових виплат при виході на пенсію та інших компенсаційних програм, які б потребували додаткових нарахувань.

3. 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 Компанії (включаючи бізнес-середовище). Оцінки і умови, які лежать в основі їх очікування, регулярно переглядаються. Фактичний вплив цих припущень може відрізнятись від його оцінки на час складання фінансової звітності, якщо бізнес-умови розвиваються не так, як очікувало Керівництво Компанії. Як тільки стає відома нова інформація, яка впливає на оцінки, різниці відображаються в Звіті про фінансові результати (Звіті про сукупний дохід) і змінюються припущення.

4. Нематеріальні активи

Зміни в нематеріальних активах за 2025 рік

(тис. грн.)

Показник	Права користування майном	Програмне забезпечення	Інші нематеріальні активи	Нематеріальні активи, всього
1	2	3	4	5
Первісна вартість:				
на початок року (01.01.2025)	17193	316	138	17647
Закупівля	-			
Ліквідація	-		116	116
на кінець звітного періоду (31.12.2025 р.)	17193	316	22	17531
Амортизація та знецінення:				
на початок звітного періоду (01.01.2025 р.)	3	198	33	234
Поточна амортизація		2	3	5
Ліквідація	-	-	14	14
на кінець звітного періоду (31.12.2025 р.)	3	200	22	225
Балансова вартість:				
на початок звітного періоду (01.01.2025 р.)	17190	118	105	17413
на кінець звітного періоду (31.12.2025 р.)	17190	116	0	17306

Зміни в нематеріальних активах за 2024 рік

(тис. грн.)

Показник	Права користування майном	Програмне забезпечення	Інші нематеріальні активи	Нематеріальні активи, всього
1	2	3	4	5
Первісна вартість:				
на початок року (01.01.2024)	17193	357	24	17574
Закупівля	-	4	120	124
Ліквідація	-	45	6	51
на кінець звітного періоду (31.12.2024 р.)	17193	316	138	17647
Амортизація та знецінення:				
на початок звітного періоду (01.01.2024 р.)	3	242	23	268

Поточна амортизація	-	-	13	13
Ліквідація	-	44	3	47
на кінець звітного періоду (31.12.2024 р.)	3	198	33	234
Балансова вартість:				
на початок звітного періоду (01.01.2024 р.)	17190	115	1	17306
на кінець звітного періоду (31.12.2024 р.)	17190	118	105	17413

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.

5. Основні засоби та інвестиційна нерухомість

Зміни в основних засобах за 2025 рік

(тис. грн.)

	Земля	Будинки та споруди	Машини та обладнання	Транспортні засоби	Інші основні засоби	Всього
Первісна вартість: на початок року (01.01.2025)	-	2479	1436	2614	1620	8149
Збільшення (придбання, модернізація тощо)	-	-	58		47	105
Переоцінка	-	-				
Продаж та ліквідація	-	-			9	9
Інші зміни	-	-	-	-		
на кінець звітного періоду (31.12.2025)	-	2479	1494	2614	1658	8245
Амортизація та знецінення: на початок року (01.01.2025)	-	938	1211	2149	1524	5822
Поточна амортизація	-	43	61	126	16	246
Переоцінка	-					
Продаж та ліквідація	-				8	8
Інші зміни	-	-	-	-	-	-

на кінець звітної періоду (31.12.2025)	-	981	1272	2275	1532	6060
Балансова вартість: на початок року (01.01.2025)	-	1541	225	465	96	2327
на кінець звітної періоду (31.12.2025)	-	1498	222	339	126	2185

Зміни в основних засобах за 2024 рік

(тис. грн.)

	Земля	Будинки та споруди	Машини та обладнання	Транспортні засоби	Інші основні засоби	Всього
Первісна вартість: на початок року (01.01.2024)	-	2479	1349	2614	1620	8062
Збільшення (придбання, модернізація тощо)	-	-	136	-	-	136
Переоцінка	-	-	-	-	-	-
Продаж та ліквідація	-	-	49	-	-	49
Інші зміни	-	-	-	-	-	-
на кінець звітної періоду (31.12.2024)	-	2479	1436	2614	1620	8149
Амортизація та знецінення: на початок року (01.01.2024)	-	877	1217	1888	1502	5484
Поточна амортизація	-	61	44	261	22	388
Переоцінка	-	-	-	-	-	-
Продаж та ліквідація	-	-	50	-	-	50
Інші зміни	-	-	-	-	-	-
на кінець звітної періоду (31.12.2024)	-	938	1211	2149	1524	5822
Балансова вартість: на початок року (01.01.2024)	-	1602	132	726	118	2578
на кінець звітної періоду (31.12.2024)	-	1541	225	465	96	2327

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

Протягом звітної року придбано основних засобів на 105 тис. грн.

На 31 грудня 2025 року первісна вартість основних засобів, які перебувають в

експлуатації та повністю амортизовані складає 4 673 тис. грн (на 31 грудня 2024 року – 3 847 тис. грн).

Інвестиційна нерухомість:

(тис. грн.)

	Звітний рік	Попередній рік
Первісна вартість:		
на початок року	241283	241154
Надходження та або поліпшення	-	129
Вибуття	-	-
Надходження з інших активів	-	-
на кінець звітного періоду	241283	241283
Амортизація та знецінення:		
на початок року	44542	41431
Поточна амортизація	3110	3111
Продаж та ліквідація	-	-
Інші зміни	-	-
на кінець звітного періоду	47652	44542
Балансова вартість:		
на початок року	196741	199723
на кінець звітного періоду	193631	196741

Основні засоби та інвестиційна нерухомість в заставі не перебувають. У зв'язку з військовими діями було суттєво пошкоджено будівлю Компанії, яка розташована у місті Суми (залишкова балансова вартість якої станом на 31.12.2025 року складає 901 тис. грн.). Дана будівля, рішенням правління Компанії у 2023 року 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.

6. Запаси

Балансова вартість запасів :

(тис. грн.)

Запаси	На звітну дату	На початок року
1	2	3
Незавершене виробництво	0	0
Готова продукція	91	90
Інші матеріальні запаси	641	540
Всього	732	630

Запаси в заставі не перебувають.

7. Торгівельна та інша дебіторська заборгованість

Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги

(тис. грн.)

	На звітну дату	На початок року
Торгова дебіторська заборгованість третіх осіб	5707	6125
Торгова дебіторська заборгованість пов'язаних осіб	9158	8558
Разом торгова дебіторська заборгованість	14865	14683
Резерв під очікувані кредитні збитки	(3569)	(2300)
Всього	11296	12383

Станом на 31 грудня 2025 р. у звітності визнано резерв кредитних збитків

Зміни резерву очікуваних кредитних збитків (ОКЗ) представлені наступним чином:

(тис. грн.)

Показник	На звітну дату	На початок року
1	2	3
Резерв під очікувані кредитні збитки на початок року	2300	5034
Нараховано	2041	0
Списано	271	34
Сторно невикористаної суми	0	0
Погашено заборгованість	15	
Перенесено (перекласифікація) на резерв очікуваних кредитних збитків по іншій дебіторській	486	2700
Резерв під очікувані кредитні збитки на кінець року	3569	2300

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

Торгова дебіторська заборгованість за термінами виникнення представлена наступним чином:
(тис. грн.)

	На звітну дату	На початок року
До 1 місяця	1825	1936
Від 1 до 3 місяців	862	574
Від 3 до 12 місяців	1572	1685
Від 12 до 18 місяців	253	1723
Більше 18 місяців	10352	8765
Всього:	14865	14683

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

Інша дебіторська заборгованість

(тис. грн.)

	На звітну дату	На початок року
Дебіторська заборгованість за виданими авансами	1238	1087
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	681	454
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	17	487
Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків	600	600
Інша поточна дебіторська заборгованість	13482	13529
Резерв під очікувані кредитні збитки	(13063)	(13166)
Всього:	2955	2991

До складу іншої поточної заборгованості включено заборгованість за позиками та відрядженнями та іншу заборгованість.

За виданими авансами протягом звітного року відбулося збільшення на 151 тис. грн. Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом збільшилась на 227 тис. грн. Дебіторська заборгованість за розрахунками нарахованих доходів (частина чистого прибутку на виплату дивідендів від дочірніх підприємств) зменшилась на 470 тис. грн.

Інша поточна дебіторська заборгованість зменшилась на 47 тис. грн.

Зміна резерву очікуваних кредитних збитків (ОКЗ) за період:

(тис. грн.)

	Звітний рік	Попередній рік
Резерв під очікувані кредитні збитки на початок року	13166	5544
Нараховано	-	4924
Погашено заборгованість	137	2

Списано	452	-
Сторно невикористаної суми	-	-
Перенесено (перекласифікація) з резерву очікуваних кредитних збитків по торговій дебіторській заборгованості.	486	2700
Резерв під очікувані кредитні збитки на кінець року	13063	13166

Вся заборгованість є поточною з терміном погашення до 12 місяців.

Заборгованість з терміном погашення більше 12 місяців відображається в складі довгострокової заборгованості. Довгострокова заборгованість в Компанії відсутня.

8. Грошові кошти та їх еквіваленти

(тис. грн.)

	На звітну дату	На початок року
Поточний рахунок в національній валюті	3878	1008
Депозитні рахунки в національній валюті, терміном до 3 місяців	0	0
Інші рахунки в банку в іноземних валютах	0	0
Інші рахунки в банку в національній валюті	0	0
Усього	3878	1008

Грошові кошти в валютах:

	На звітну дату	На початок року
Українська гривня, тис.	3878	1008
Долар США, тис.	0	0
Євро	0	0

Обмежень щодо використання грошових коштів немає.

9. Інші оборотні активи

Інші оборотні активи станом на 31.12.2025 р. склали 3043 тис. грн. (на 31.12.2024 р. – 1708 тис. грн.). До складу інших оборотних активів включаються суми сплаченого податкового зобов'язання з ПДВ за одержаними авансами від покупців (станом на 31.12.2025 - 3043 тис. грн.)

10. Статутний капітал

Статутний капітал Компанії складається з акціонерного капіталу Головного підприємства – Акціонерне товариство "Будівельна компанія "Укрбуд".

(тис.

Зміст	31.12.2025	31.12.2024
1	2	3
Зареєстрований статутний	193 136	193 136

капітал		
Всього	193 136	193 136

Тип акціонерів	Акціонери	Частка в статутному капіталі	Кількість простих акцій, штук	Вартість простих акцій за номіналом, тис. грн.
1	2	3	4	5
Приватна власність	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ТЕХНО-ОНЛАЙН".	100	193 136	193 136
Всього:	-	100	193 136	193 136

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 5896 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.

У 2025 році Компанія не виплачувала акціонерам дивіденди за результатами діяльності 2024 року.

Розрахунок показників прибутковості акцій

Показник	2025	2024
1	2	3
Середньорічна кількість простих акцій	193136	193136
Чистий загальний прибуток на одну просту акцію (грн.)	(30.53)	(70.70)

11. Капітал в дооцінках

Капітал в дооцінках станом на 31.12.2025 р. становить 16 316 тис. грн. (станом на 31.12.2024 р.- 16 316 тис. грн.).

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

12. Кредити отримані та інші строкові зобов'язання

Станом на 31.12.2025 р. відсутні кредити та інші строкові зобов'язання.

(тис. грн.)

	На звітну дату	На початок року
Залишкова вартість на 01 січня	-	-
Надходження позикових коштів	-	-
Погашення позикових коштів	-	-
Нарахування відсотків	-	-
Сплата відсотків	-	-
Вплив зміни валютного курсу	-	-
Залишкова вартість на 31 грудня	-	-

13. Довгострокові зобов'язання

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

Структура довгострокових зобов'язань представлена наступним чином:

(тис. грн.)

Показник	На звітну дату	На початок року
1	2	3
Інші довгострокові зобов'язання	0	0
Всього	0	0

14. Забезпечення

Структура забезпечень представлена наступним чином :

(тис. грн.)

Показник	На звітну дату	На початок року
Довгострокові забезпечення	-	-
У т. ч. забезпечення на виконання зобов'язань, які передбачені умовами договорів на будівництво об'єктів	-	-
Короткострокові забезпечення	1250	1325
У т. ч. забезпечення на виконання зобов'язань, які передбачені умовами договорів на будівництво об'єктів	-	-
Забезпечення під невикористані відпустки	1250	1325
Забезпечення на врегулювання судових справ	-	-
Забезпечення по преміям та іншим виплатам персоналу	-	-
Забезпечення під інші витрати та платежі	-	-
Всього	1250	1325

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. Структура кредиторської заборгованості:

Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги

(тис. грн.)

	Звітний рік	Попередній рік
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги перед третіми особами	2227	3018
Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків перед пов'язаними особами	45	50
Короткострокові зобов'язання по поставках та інше, всього	2272	3068

Інша поточна кредиторська заборгованість

(тис. грн.)

	Звітний рік	Попередній рік
Аванси, отримані на поставки, короткострокові інвестиції	18132	10140
Поточна заборгованість за розрахунками з бюджетом	189	1088
Поточна заборгованість за заробітною платою	-	58
Поточна заборгованість за фондами соціального страхування	-	-
Інші зобов'язання пов'язаним особам	-	-
Інша заборгованість	1000	805
Всього	19321	12091

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

16. Дохід від реалізації

Структура доходів:

(тис. грн.)

Показник	Звітний рік	Попередній рік
1	2	3
Доходи від продажу:		
Дохід від надання будівельних робіт та послуг із технічного консультування	299	5321

Доходи від оренди інвестиційної нерухомості	44429	35288
Всього	44728	40609

17. Собівартість реалізації

(тис. грн.)

Собівартість реалізації	Звітний рік	Попередній рік
1	2	3
Собівартість будівельних робіт та послуг із технічного консультування	291	4860
Собівартість оренди інвестиційної нерухомості	35038	33846
Всього	35329	38706

Витрати за елементами представлені наступним чином:

Витрати за видами	Звітний рік	Попередній рік
1	3	4
Матеріальні затрати	12138	11670
Витрати на оплату праці	8410	7913
Відрахування на соціальні заходи	1799	1619
Амортизація	2302	2516
Витрати, що здійснюються для підтримання об'єкта в робочому стані (проведення ремонту, технічного огляду, нагляду, обслуговування тощо)	2051	2312
Витрати по договорам ген.підряду.	291	4860
Інші витрати	8338	7816
Разом	35329	38706

18. Адміністративні витрати

(тис. грн.)

Витрати за видами	Звітний рік	Попередній рік
1	2	3
Заробітна плата	6431	6380
Відрахування на соціальні заходи	1430	1481
Консультаційні, юридичні та аудиторські послуги	636	733

Витрати на використання автомобілів	283	442
Послуги зв'язку та інтернет	68	81
Амортизація	150	134
Матеріальні витрати	584	168
Банківські послуги	29	25
Витрати на службові відрядження	34	36
Організаційно-технічні послуги	104	150
Оцінка майна, страхові послуги		
Інше	53	24
Адміністративні витрати, всього	9802	9654

19. Витрати на збут

(тис. грн.)

Витрати за видами	Звітний рік	Попередній рік
1	2	3
Реклама, винагорода управителя	7	5
Витрати на збут, всього	7	5

20. Інші операційні доходи та витрати

Інші операційні доходи	Звітний рік	Попередній рік
Доходи від операційної оренди	67	56
Доходи від курсових різниць (нетто)	0	0
Доходи від участі в капіталі (дочірніх підприємств)	521	136
Дохід від коригування забезпечення на виконання зобов'язань з будівельним контрактом	0	0
Дохід від списання отриманих авансів	0	2175
Інші	496	350
Інші операційні доходи, всього	1084	2717

Інші операційні витрати	Звітний рік	Попередній рік
Витрати від операційної оренди	-	-
Втрати від курсових різниць (нетто)	-	-
Втрати від очікуваних кредитних збитків	2045	4924
Інше	580	490
Витрати на оплату праці та ЄСВ	1373	1552
Амортизація	910	862
Податок на майно (земельний та нерухомість)	1406	981
Штрафи, пені	271	310

Витрати на будівельні роботи	0	192
Інші (зменшення корисності активів)	103	-
Втрати від участі в капіталі (дочірніх підприємств)	-	257
Інші витрати, всього	6688	9568

21. Податок на прибуток

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

Основні компоненти витрат з податку на прибуток:

(тис. грн.)

Показник	Звітний рік	Попередній рік
1	2	3
Податок на прибуток, представлений у Звіті про фінансові результати:		
Поточні витрати з податку на прибуток	0	0
Відстрочені витрати з податку на прибуток:		
На початок звітного року	9610	8657
На кінець звітного року	9728	9610
Включено до Звіту про фінансові результати - всього	118	953
В тому числі поточний податок на прибуток	0	0
Зменшення (збільшення) відстрочених податкових активів	118	953

Компоненти відстрочених податкових активів і зобов'язань:

(тис. грн.)

Показники	31.12.2025	Визнано в доходах/ витратах	Визнано в ІСП	01.01.2025
Відстрочені податкові активи				
Основні засоби	5683	1	-	5682
Резерв під очікувані кредитні збитки	2994	210	-	2784
Резерви витрат під будівельні контракти	0	0	-	0
Резерв на забезпечення інших витрат і платежів	-	-	-	0
Інвестиції в ДП	1050	-93	-	1144
Сукупні відстрочені активи	9727	118	0	9610

Відстрочені податкові зобов'язання				
Основні засоби	-	-	-	-
З нарахованих витрат	-	-	-	-
Інвестиції в ДП	-	-	-	-
Сукупні відстрочені податкові зобов'язання	-	-	-	-
Чисте відстрочене податкове зобов'язання (-), актив (+)	9727	118	0	9610

Узгодження податку на прибуток:

Показник	(тис. грн.)	
	Звітний рік	Попередній рік
1	2	3
Фінансовий результат до оподаткування	-6014	-14607
Діюча ставка податку	18%	18%
Витрати з податку на прибуток	-118	-953
Постійні різниці	-	-
Всього	-	-

22. 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;
- 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:

(тис. грн.)

Показник	Звітний рік	Попередній рік
1	2	3
Заборгованість за дивідендами:		
Заборгованість на 01 січня	0	0
Нараховано протягом року згідно з Рішенням зборів акціонерів	0	0
Виплачено дивіденди	0	0
Залишок заборгованості на 31 грудня	0	0

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

23. Управління фінансовими ризиками

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

(а) Огляд

При використанні фінансових інструментів Компанія зазнає таких видів ризиків:

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

У цій примітці представлена інформація щодо кожного із зазначених ризиків, яких зазнає Компанія, про цілі, політику, процедури оцінки та управління ризиками, а також про управління капіталом Компанії. Більш детальна кількісна інформація розкрита у відповідних примітках до цієї 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 Компанія, 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 Компанії. Через засоби навчання та стандарти і процедури управління Компанія намагається створити таке впорядковане і конструктивне середовище контролю, в якому всі працівники розуміють свої функції та обов'язки.

(б) Кредитний ризик

Компанія 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 Компанії може з'явитися значний кредитний ризик, представлені в основному дебіторською заборгованістю і грошовими коштами та їх еквівалентами та інвестиційними цінними паперами.

Компанія відстежує та аналізує кредитний ризик для кожного конкретного випадку на індивідуальній основі та ґрунтуючись на історичному досвіді. Керівництво Компанії вважає, що немає суттєвих ризиків втрат через зниження вартості активів. Максимальний розмір кредитного ризику Компанії 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	Звітний рік	Попередній рік
1	2	3
Торгова дебіторська заборгованість	11296	12383
Грошові кошти та еквіваленти	3878	1008
Загальний розмір кредитного ризику	15174	13391

Керівництво Компанії 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 7.

(в) Ризик ліквідності

Ризик ліквідності – це ризик того, що Компанія 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 Компанії 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 Компанії.

Як правило, Компанія 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, стихійне лихо.

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

Аналіз фінансових зобов'язань за строками погашення, що визначені договорами, станом на 31 грудня 2025р. 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	19132	1560	221	680	21593
Всього	19132	1560	221	680	21593

Аналіз фінансових зобов'язань за строками погашення, що визначені договорами, станом на 31 грудня 2024р. 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	10945	2414	688	1112	15159
Всього	10945	2414	688	1112	15159

(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. Компанія несе фінансові зобов'язання з метою управління ринковими ризиками. Всі такі операції здійснюються згідно з інструкціями управлінського персоналу.

Інші ризики зміни ринкових цін

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

(д) Справедлива вартість

Деякі принципи облікової політики Компанії 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 Компанії 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 стабільністю, які забезпечує стійка позиція капіталу.

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

Станом на 31.12.2025р. чисті активи Компанії в сумі 227 803 тис. грн. перевищують зареєстрований власний капітал Компанії, затверджений у Статуті, на 34667 тис. грн.

24. 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 Компанії, для подібних фінансових інструментів з аналогічним терміном погашення. Керівництво вважає, що балансова вартість фінансових активів та зобов'язань приблизно дорівнює їх справедливій вартості.

25. Непередбачені зобов'язання

(а) Страхування

Компанія 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 Компанії, 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 Компанія не отримає більш досконалі страхові продукти, потенційна втрата чи знищення тих чи інших активів створює відповідні ризики для операцій та фінансового стану Компанії.

(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 Компанія 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 відрізнитися, і якщо органи влади зможуть довести правильність таких власних тлумачень, які не співпадають з позицією Компанії, то це може суттєво вплинути на цю фінансову звітність.

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

26. Судові процеси

В ході своєї діяльності Компанія залучається до різних судових процесів. Станом на 31.12.2025р. Компанією 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	УКРАЇНЬСЬКА ГІРНИЧО-ПРОМИСЛОВА КОМПАНІЯ ТОВ	33500148	153 961,41
Всього			11 694 831,24

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

Співробітники Компанії отримують пенсійне забезпечення з Пенсійного фонду, державної української установи, згідно з нормативними документами та законами України. Компанія зобов'язана відраховувати певний відсоток від фонду оплати праці до Пенсійного фонду з метою забезпечення пенсій. Єдиним зобов'язанням Компанії 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. Компанія не мала зобов'язань щодо додаткових пенсійних виплат, медичного обслуговування, страхових чи інших виплат після виходу на пенсію перед своїми працюючими або колишніми співробітниками.

28. Пов'язані особи

В ході звичайної діяльності Компанія 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.

Єдиним власником акцій Компанії 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 Компанії.

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

Операції з фактичною контролюючою стороною у 2025 році (акціонером) – 0 тис. грн. (за 2024 рік 0 тис. грн.) в звітному періоді не відбувались.

Протягом звітнього періоду операції з пов'язаними сторонами - персоналом включають виплати із заробітної плати і становлять 3537 тис. грн. (за 2024 рік 3287 тис. грн.) Інші суттєві операції з пов'язаними сторонами - персоналом відсутні.

Протягом звітнього періоду операції з пов'язаними сторонами – дочірніми підприємствами в звітному періоді відбувались в рамках звичайної діяльності Компанії і включали в себе орендні відносини та компенсаційні витрати з обслуговування нерухомого майна .

Залишки заборгованості на кінець року несуттєві і не захищені забезпеченням, на них не нараховуються відсотки та їх погашення відбувається у грошовій формі. Гарантії пов'язаним сторонам не надавались.

Операції за рік	2023	2024
Доход від операцій та компенсація витрат з обслуговування нерухомого майна	4541	4 518
Операції з пов'язаними особами за 2025 рік:	470	0

(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	3537	3537	0
2.2	По дивідендам	-	-	-	-
2.3	По іншим операціям	0	-	-	0
3.	Дочірні підприємства				
3.1	По дивідендам	487	470	0	17

Залишки за операціями на 31 грудня:	Сальдо на 31.12.2025	Сальдо на 31.12.2024
Торгова кредиторська заборгованість	45	50
Дебіторська заборгованість за послуги пов'язані з орендою та компенсацію комунальних послуг	8986	8387
Отримані аванси	0	3
Дебіторська заборгованість за виданою фінансовою допомогою	600	600
Заборгованість по дивідендам	17	487

Операції за рік	2025	2024
Дохід від оренди та компенсація витрат з обслуговування нерухомого майна	4941	4 518
Виплата дивідендів	470	0
Нарахування дивідендів	0	487
Послуги отримані	354	181

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	3287	3287	0
2.2	По дивідендам	-	-	-	-
2.3	По іншим операціям	0	0	0	0
3.	Дочірні підприємства				
3.1	По дивідендам	0	0	487	487

29. 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 дії 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 окремої фінансової звітності була підготовлена 28 лютого 2026 року. За результатами аудиту управлінським персоналом були внесені коригування та уточнення до окремої фінансової звітності. Остаточна редакція окремої фінансової звітності була затверджена до випуску 14 травня 2026 року.

Голова Правління

Головний бухгалтер



Іван КОТЯШ

Лариса НАЗАРОВА

14.05.2026 р.

Прошито, пронумеровано та скріплено
підписом і печаткою

52 *підписити два* аркуш(а/ів)

Ключовий партнер
ТОВ «АК «ЦВАЙС-ГРУП»

Михайлова О.І.

