

Фінансова звітність за МСФЗ за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року

Суб'єкт господарювання: **Акціонерне товариство "Київпроект"**

Ідентифікатор суб'єкта господарювання **04012780**

Стандарт	Код	Фінансові звіти та примітки
IAS1	101000	Звіт про управління (звіт керівництва)
IAS1	101608	Звіт керівництва (для емітентів цінних паперів)
ISA700	104000-2	Звіт незалежного аудитора
IAS1	110000	Загальна інформація про фінансову звітність
IAS1	210000	Звіт про фінансовий стан, поточні/непоточні
IAS1	310000	Звіт про сукупний дохід, прибуток або збиток, за функцією витрат
IAS7	510000	Звіт про рух грошових коштів, прямий метод
IAS1	610000	Звіт про зміни у власному капіталі

IAS1	800100	Примітки - Підкласифікації активів, зобов'язань та власного капіталу
IAS1	800200	Примітки - Аналіз доходів та витрат
IAS7	800300	Примітки - Звіт про рух грошових коштів, розкриття додаткової інформації
IAS1	800500	Примітки - Перелік приміток
IAS1	800610	Примітки - Перелік суттєвої інформації про облікову політику
IAS1	810000	Примітки - Корпоративна інформація та Звіт про відповідність вимогам МСФЗ
IAS8	811000	Примітки - Облікова політика, зміни в облікових оцінках та помилки
IAS10	815000	Примітки - Події після звітного періоду
IAS24	818000	Примітки - Пов'язана сторона
IAS16	822100	Примітки - Основні засоби
IFRS7	822390-01	Примітки - Фінансові активи
IFRS7	822390-03	Примітки - Фінансові зобов'язання
IFRS7	822390-12	Примітки - Узгодження змін у величині можливих збитків та пояснення змін валової балансової вартості для фінансових інструментів
IFRS7	822390-13	Примітки - Вразливість до кредитного ризику

Примітки - Матриця резерву за зобов'язанням

IFRS7	822390-14	
IAS38	823180	Примітки - Нематеріальні активи
IAS2	826380	Примітки - Запаси
IAS37	827570	Примітки - Інші забезпечення, умовні зобов'язання та умовні активи
IFRS15	831150	Примітки - Дохід (виручка) від договорів з клієнтами
IFRS16	832610	Примітки - Оренда
IAS33	838000	Примітки - Прибуток на акцію
IAS1	861200	Примітки - Акціонерний капітал, резерви та інша частка участі в капіталі
IAS1	880000	Примітки - Додаткова інформація

↑

[101000] Звіт про управління (звіт керівництва)

Акціонерне товариство "Київпроект"

за 2025 рік

Дата звіту про управління

2025-12-31

Цей Звіт про управління складено відповідно до вимог ст. 11 Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 No 996-XIV.

1. Інформація про діяльність та організаційну структуру

Інформація про основну діяльність

Загальна інформація про Товариство.

Публічне акціонерне товариство "Київпроект", засноване згідно з наказом Управління комунального майна міста Києва виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації) від 28 грудня 1993 року №176 шляхом перетворення державного підприємства –Державного комунального проектного комплексу "Київпроект" - у відкрите акціонерне товариство "Київпроект". Рішенням загальних зборів акціонерів від 02.11.2010 року повне найменування Товариства змінено та затверджено нове: Публічне акціонерне товариство "Київпроект".

Рішенням позачергових загальних зборів акціонерів від 06.11.2023 року (Протокол № 43 від 13.11.2023 р.), змінено тип Товариства на приватне та повне найменування Товариства змінено та затверджено нове: Акціонерне товариство "Київпроект" та внесено до єдиного державного реєстру юридичних та фізичних осіб-підприємців 14.11.2023 р. номер запису в ЄДР № 107400149058.

Акціонерами Товариства є юридичні та фізичні особи, які в установленому законом порядку набули право власності на акції Товариства.

Опис діяльності Товариства

Метою діяльності Товариства є отримання прибутку і реалізація на цій основі інтересів акціонерів.

Основними видами діяльності Товариства є:

- Організація будівництва будівель;
- Діяльність у сфері інжинірингу, геології та геодезії, надання послуг технічного консультування в цих сферах;
- Діяльність у сфері архітектури;
- Надання в оренду й експлуатацію власного нерухомого майна.

Мета, цілі та стратегії досягнення цих цілей

Метою діяльності Товариства є отримання прибутку і реалізація на цій основі інтересів акціонерів.

Інформація про дочірні компанії

Станом на 01.01.2025 р. та 31.12.2025 р. Товариство не має часток участі в дочірніх підприємствах.

Організаційна структура та керівництво

Система корпоративного управління АТ «Київпроект» має наступну структуру:

1. Загальні збори акціонерів - Вищий орган управління Товариством.
2. Наглядова рада - орган Товариства, що здійснює захист прав акціонерів Товариства , і в межах компетенції, визначеної Статутом та Законом України «Про акціонерні товариства» контролює та регулює діяльність виконавчого органу;
3. Директор Товариства - виконавчий орган Товариства, який в межах компетенції, визначеної законодавством та Статутом здійснює управління поточною діяльністю Товариства.

Організаційна структура станом на 31.12.2025 р:

- директор;
- адміністрація;
- бухгалтерія;
- юридичний відділ;
- проектно-кошторисний відділ;
- господарський відділ.

2. Вплив економічної ситуації на фінансовий стан та результати діяльності

Економічне середовище

Діяльність Товариства здійснюється в умовах макроекономічної нестабільності, зумовленої триваючою збройною агресією російської федерації проти України та дією воєнного стану.

Воєнні дії вплинули на економіку України через порушення логістичних ланцюгів, зростання операційних витрат, валютні та адміністративні обмеження, зниження платоспроможності окремих контрагентів та загальну невизначеність ділового середовища.

Подальший розвиток подій та їх тривалість залишаються невизначеними. Вплив зазначених факторів на діяльність Товариства залежить від майбутніх макроекономічних умов та регуляторного середовища.

Керівництво здійснює постійний моніторинг зовнішніх ризиків та адаптує операційну діяльність відповідно до поточних умов.

Безперервність діяльності

Фінансова звітність підготовлена на основі припущення про безперервність діяльності відповідно до МСБО 1 «Подання фінансової звітності».

При оцінці здатності продовжувати діяльність керівництво врахувало:

- поточний фінансовий стан та структуру зобов'язань;
- рівень ліквідності;
- результати діяльності за звітний період;
- прогноз грошових потоків на 2026–2027 роки;
- стан дебіторської та кредиторської заборгованості;
- можливість регулювання витрат відповідно до обсягів діяльності.

Станом на дату затвердження фінансової звітності Товариство продовжує здійснювати операційну діяльність, своєчасно виконує зобов'язання та має достатній рівень ліквідності для покриття поточних потреб.

Хоча воєнний стан та макроекономічна ситуація створюють підвищений рівень невизначеності, керівництво вважає, що Товариство має достатні ресурси та управлінські інструменти для продовження діяльності в передбачуваному майбутньому.

На дату затвердження цієї фінансової звітності відсутні підстави вважати, що Товариство не зможе продовжувати діяльність на безперервній основі.

Основні припущення та джерела невизначеності оцінок

Підготовка фінансової звітності потребує застосування професійних суджень та облікових оцінок, які базуються на інформації, доступній на дату звітності.

В умовах воєнного стану рівень невизначеності окремих припущень є підвищеним, зокрема щодо:

- оцінки резерву під очікувані кредитні збитки;
- визначення справедливої вартості фінансових активів;
- оцінки чистої вартості реалізації запасів;
- наявності ознак знецінення активів.

Керівництво регулярно переглядає застосовані припущення з урахуванням поточних економічних умов. На дату затвердження фінансової звітності відсутні підстави для суттєвого перегляду балансової вартості активів та зобов'язань

3. Ліквідність та зобов'язання

Загальна сума зобов'язань та забезпечень склала 259 636.0 тис. грн. довгострокові зобов'язання з одержаних авансів- 255 408,0 тис. грн. ;

непоточні зобов'язання з оренди - 1 100,0 тис. ;

інші довгострокові зобов'язання - 89,0 тис. грн. ;
поточні зобов'язання з оренди - 939,0 тис. ;
торгова кредиторська заборгованість - 1 235,0 тис. грн. ;
поточні зобов'язання з одержаних авансів - 26,0 тис. грн. ;
поточні забезпечення - 381,0 тис. грн.;
розрахунки з бюджетом - 494,0 тис. грн.

Активи Товариства станом на 31 грудня 2025 року становлять становить 297 176,0 тис. грн., збільшилися за 2025 р. на 42 187,0 тис. грн.

Оцінку ліквідності Товариство виконує за допомогою коефіцієнтів:

-Коефіцієнт загальної ліквідності - 22,08;
-Коефіцієнт швидкої ліквідності - 19,84;
-Коефіцієнт абсолютної ліквідності - 0,12.

На розвиток Товариства, окрім внутрішніх, впливають також фактори економічного середовища, в якому Товариства здійснює свою діяльність.

Ризик ліквідності - це ризик того, що Товариство не зможе виконати свої фінансові зобов'язання шляхом грошових коштів чи іншого фінансового активу. Підхід до управління ліквідністю передбачає забезпечення, наскільки це можливо, постійної наявності ліквідності, достатньої для виконання зобов'язань Товариства 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 Товариству. Як правило, Товариство 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.

Система оцінювання та управління ризиками Товариства охоплює всі ризики притаманні діяльності товариства, забезпечує виявлення, вимірювання та контроль кількості ризиків. Управління ризиками передбачає наявність послідовних рішень, процесів, кваліфікованого персоналу і систем контролю. Корпоративне управління забезпечує чесний та прозорий бізнес, відповідальність та підзвітність усіх залучених до цього сторін.

4. Екологічні аспекти

Діяльність товариства здійснюється відповідно до вимог чинного природоохоронного законодавства.

Діяльність Товариства впливає на оточуюче середовище.

- утворення побутових відходів.

Побутові відходи передаються на утилізацію або розміщення спеціалізованим підприємствам.

5. Соціальні аспекти та кадрова політика

1. Середньоблікова чисельність штатних працівників облікового складу за 2025 рік - 11 осіб.

2. Середня чисельність позаштатних працівників за 2025 рік - 6 осіб.

3. Середня чисельність працівників, які працюють на умовах неповного робочого дня - 5 осіб.

4. Фонд оплати праці в 2025 році становить 4220,0 тис.грн. (в 2024 р. 2980,0 тис. грн.), збільшився порівняно з 2024 р. на 1240,0 тис.грн

5. Кадрова програма Товариства спрямована на забезпечення рівня кваліфікації працівників його операційним потребам.

Основною метою кадрової політики Товариства є своєчасне забезпечення Товариства персоналом необхідної якості та

необхідної чисельності. Перевага при призначенні на вищі посади надається працівникам Товариства. Робота з підвищення кваліфікації спеціалістів ведеться безпосередньо на підприємстві.

6. Використання фінансових інструментів, що мало суттєвий вплив на оцінку активів, зобов'язань, фінансовий стан і доходи або витрати

Завдання та політика щодо управління фінансовими ризиками, у тому числі політика щодо страхування кожного основного виду прогнозованої операції, для якої використовуються операції хеджування

Для діяльності Товариства характерна низка фінансових ризиків: ринковий ризик (у тому числі валютний ризик та ризик відсоткових ставок), ризик концентрації, кредитний ризик та ризик ліквідності. Підприємство переглядає та узгоджує свою політику управління ризиками для мінімізації негативного впливу цих ризиків на фінансові показники діяльності Товариства.

Система оцінювання та управління ризиками товариства охоплює всі ризики, притаманні діяльності товариства, забезпечує виявлення, вимірювання та контроль кількості ризиків. Управління ризиками передбачає наявність послідовних рішень, процесів, кваліфікованого персоналу і систем контролю. Корпоративне управління забезпечує чесний та прозорий бізнес, відповідальність та підзвітність усіх залучених до цього сторін.

АТ «Київпроект» веде основну діяльність у сфері надання в оренду й експлуатацію власного нерухомого майна. Протягом 2025 року функціонування цієї галузі економіки не зазнало значних негативних тенденцій та коливань. Конкуренція в галузі була помірною.

Вразливість до ризику ліквідності

Ризик ліквідності. Ризик ліквідності – це ризик того, що Товариство не зможе виконати свої фінансові зобов'язання шляхом грошових коштів чи іншого фінансового активу. Підхід до управління ліквідністю передбачає забезпечення, наскільки це можливо, постійної наявності ліквідності, достатньої для виконання зобов'язань Товариства 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 Товариству. Як правило, Товариство 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.

В таблиці нижче наведені чисті розриви між строками погашення фінансових активів та фінансових зобов'язань:

Фінансові активи та фінансові зобов'язання	За строками погашення				фактична
	на вимогу та до 3 місяців	від 3 місяців до 1 року	від 1 до 3 років	більше 3 років	
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	0		2 783	0	2 783
Інша поточна дебіторська заборгованість		6 142		0	6 142
Гроші та їх еквіваленти	378				378
Всього фінансові активи	378	6 142	2 783	0	9 303

Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	1 235				1 235
Інші непоточні та поточні зобов'язання (в частині фінансових зобов'язань)		939	1 145		2 084
кредиторська заборгованість по розрахункам з бюджетом	494				494
резерв відпусток		381			381
Оплата праці+єсв	0				0
Всього фінансові зобов'язання	1 729	1 320	1 145	0	4 194
Чистий розрив в строках погашення	-1 351	4 822	1 638	0	5 109

Вразливість до ризику грошових потоків

Банківський ризик

Грошові кошти розміщені у банківських установах України. Керівництво здійснює оцінку кредитоспроможності банків з урахуванням ринкової інформації та регуляторного статусу.

Вразливість до кредитного ризику

Управління кредитним ризиком

Загальна характеристика ризику

Кредитний ризик – це ризик фінансових втрат Товариства у разі невиконання контрагентами своїх договірних зобов'язань.

Максимальний кредитний ризик Товариства на звітну дату дорівнює балансовій вартості фінансових активів, відображених у звіті про фінансовий стан.

Основними джерелами кредитного ризику є:

- дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги;
- поворотна фінансова допомога;
- грошові кошти в банках.

Аванси видані не є фінансовими активами у розумінні IFRS 9 та не підлягають оцінці за моделлю очікуваних кредитних збитків.

Політика управління ризиком

Товариство застосовує такі інструменти управління кредитним ризиком:

- аналіз фінансового стану контрагентів перед укладенням договорів;
- встановлення індивідуальних умов розрахунків;
- моніторинг строків погашення;
- щоквартальний аналіз простроченої заборгованості;
- застосування моделі очікуваних кредитних збитків.

Моделі очікуваних кредитних збитків

Оцінка резерву здійснюється відповідно до IFRS 9.

Для торговельної дебіторської заборгованості

Застосовується спрощена модель із використанням матриці резервування.

Для поворотної фінансової допомоги

Застосовується загальна модель з оцінкою:

- ймовірності дефолту ;
- рівня втрат у разі дефолту;
- строку до погашення.

У разі наявності об'єктивних ознак знецінення резерв формується у розмірі очікуваних збитків за весь строк існування активу.

Станом на 31.12.2025 року резерв сформовано в повному обсязі щодо окремих позик, за якими наявні ознаки суттєвого зростання кредитного ризику.

Аналіз простроченої заборгованості

Товариство здійснює регулярний моніторинг строків погашення дебіторської заборгованості.

Значна частина торговельної дебіторської заборгованості не є простроченою або має незначний строк прострочення.

Інша дебіторська заборгованість, щодо якої строк прострочення перевищує 12 місяців, покрита резервом у повному обсязі.

Концентрація ризику

Кредитний ризик частково концентрований у межах наданої фінансової допомоги окремим юридичним особам.

Водночас:

- частка такої заборгованості у структурі активів є обмеженою;
- створений резерв зменшує вплив потенційних втрат на фінансовий стан Товариства.

Вразливість до ринкового ризику

зазнало значних негативних тенденцій та коливань. Конкуренція в галузі була помірною.

Ринковий ризик – це ризик того, що майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових цін. Ринковий ризик включає в себе три типи ризику: відсотковий ризик, валютний ризик та інші цінові ризики. Фінансовим інструментом, якому притаманний ринковий ризик, є дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги. Відсотковий ризик та валютний ризик не є значущими для Товариства

7. Опис діяльності у сфері досліджень та інновацій

За звітний період Товариством не проводилось діяльності у сфері досліджень та інновацій.

8. Інформація щодо придбання власних акцій

Не придбавались

9. Опис відносин з акціонерами/учасниками та пов'язаними особами, вплив цих відносин на результат діяльності та здійснення управління ними

Згідно Закону України «Про акціонерні товариства» та Статуту АТ «Київпроект», взаємодія з акціонерами Товариства відбувається безпосередньо через прийняття рішень на Загальних зборах акціонерів. В період між Загальними зборами інтереси акціонерів представляє Наглядова рада Товариства.

10. Інформація про фінансові інвестиції

У балансі Товариства станом на 31.12.2025 р. відображено довгострокові фінансові інвестиції непов'язаним сторонам за справедливою вартістю на суму 0 тис.

11. Ймовірні перспективи подальшого розвитку (в тому числі інформація про злиття чи поглинання)

Метою діяльності Товариства є отримання прибутку і реалізація на цій основі інтересів акціонерів.

Основними видами діяльності Товариства є:

- Діяльність у сфері інжинірингу, геології та геодезії, надання послуг технічного консуль-тування в цих сферах;
- Діяльність у сфері архітектури;
- Надання в оренду й експлуатацію власного нерухомого майна;
- Організація будівництва нерухомості.

Перспективи розвитку Товариства

Перспективи розвитку Товариства залежать від тенденцій та перспектив розвитку ринку комерційної нерухомості м. Києва, оскільки основні види діяльності Товариства є надання в оренду власного нерухомого майна та діяльність у сфері архітектури.

З метою підвищення ефективності використання будівлі АТ "КИЇВПРОЕКТ" як сучасного бізнес-центру річними загальними зборами акціонерів, які відбулися 17.04.2019 р., було прийнято рішення про проведення реконструкції нежитлового будинку АТ "КИЇВПРОЕКТ", що є власністю Товариства та знаходиться по вул. Богдана Хмельницького, буд. 16-22 у Шевченківському р-ні м. Києва, під сучасний багатофункціональний комплекс".

Таким чином, плани на 2026 рік: виконання комплексу заходів, пов'язаних з реконструкцією нежитлового будинку АТ "Київпроект" по вул. Богдана Хмельницького, буд. 16-22 під багато-функціональний комплекс. Реалізація вищезазначених напрямів діяльності дозволить отримати достатній прибуток для задоволення потреб Товариства, його працівників, акціонерів, забезпечить сталий виробничий процес та соціальну стабільність у колективі.

В планах реконструкції є зонувати забудову на апартamenti, офіси та комерційні приміщення. При цьому особлива увага приділятиметься публічним просторам. Проект також передбачає створення дворівневого підземного паркінгу на понад 500 автомобілів. У проекті передбачено реалізувати дитячу освітню платформу, сімейне кафе з фокусом на взаємодію, художню майстерню, розважальний центр з фотозоною, ігровими консолями. Також планують розмістити освітньо-культурні інституції: платформи міського розвитку, коворкінги, простори для лекцій, конференцій, Відкриття комплексу заплановано на IV квартал 2027 рік.

Інформація про розвиток Товариства

Протягом усього періоду існування, а також у звітному, 2025 році, підприємство розвивалось.

Протягом 2025 року Товариство здійснювало наступні види діяльності:

- надання в оренду власного нерухомого майна;
- організація будівництва будівель.

Підсумки роботи за 2025 рік показують, що АТ "Київпроект" зберігає стабільність і позитивну динаміку за основними напрямками фінансово - господарської діяльності, забезпечуючи зростання основних техніко-економічних показників.

Підприємство:

"не залучає банківські кредити;

"не має заборгованості по зарплаті, податках, перерахуванням платежів до Державного бюджету України та єдиного соціального внеску;

"своєчасно оплачує за спожиті енергоресурси.

Найважливішими показниками, які визначають життєздатність і прибутковість Товариства, є дохід від реалізації робіт та послуг, а також - чистий прибуток, отриманий від цієї діяльності.

13. Розкриття інформації про корпоративне управління

1) Кодекс корпоративного управління

Власний кодекс корпоративного управління, яким керується суб'єкт господарювання, що звітує (включно з інформацією (посиланням), де відповідний текст кодексу перебуває у публічному доступі)

Товариство в своїй діяльності не керується власним кодексом корпоративного управління. Відповідно до вимог чинного законодавства України, Товариство не зобов'язане мати власний кодекс корпоративного управління. Затвердження принципів (кодексу) корпоративного управління товариства віднесено до виключної компетенції загальних зборів акціонерів. Загальними зборами акціонерів АТ «Київпроект» кодекс корпоративного управління не затверджувався. У зв'язку з цим, посилання на власний кодекс корпоративного управління, яким керується емітент, не наводиться.

Кодекс корпоративного управління, який суб'єкт господарювання, що звітує добровільно вирішив застосовувати (включно з інформацією (посиланням), де відповідний текст кодексу перебуває у публічному доступі)

Кодекс відсутній.

Практика корпоративного управління, що застосовується понад визначені законодавством вимоги

Не застосовується

Від яких частин власного кодексу корпоративного управління або іншого кодексу корпоративного управління, який суб'єкт господарювання, що звітує добровільно вирішив застосовувати відхиляється і причини таких відхилень

Кодекс відсутній.

2) Основні системи внутрішнього контролю, аудиту та управління ризиками, в тому числі, які стосуються процесу складання фінансової звітності

Система внутрішнього контролю Товариства забезпечує здійснення стратегічного, оперативного та поточного контролю за фінансово-господарською діяльністю.

Наглядова рада забезпечує функціонування належної системи контролю, а також здійснення стратегічного контролю за фінансово-господарською діяльністю Товариства.

До виключної компетенції Наглядової ради належить:

Затвердження та внесення змін до внутрішніх положень Товариства, за виключенням Положень про Загальні збори, Наглядову раду та положень, що рішенням Наглядової ради передані для затвердження Директору Товариства;

обрання аудитора (аудиторської фірми) Товариства, в тому числі, для проведення аудиторської перевірки за результатами поточного та/або минулого (минулих) року (років) та визначення умов договору, що укладатиметься з таким аудитором (аудиторською фірмою), встановлення розміру оплати його (її) послуг.

Статутом Товариства не передбачено створення ревізійної комісії.

Функції внутрішнього контролю покладені на Першого заступника директора, який здійснює поточний контроль за

фінансово-господарською діяльністю Товариства.

Товариство щорічно проводить аудиторську перевірку фінансової звітності за участю зовнішнього аудитора. Фінансова звітність за 2025 рік підтверджена незалежним аудитором – ТОВ «Інтелект-сервіс». Основною процесу складання фінансової звітності є облікова політика підприємства, діючі процедури з внутрішнього контролю та звітності.

3) Права акціонерів/учасників та способів їх реалізації, що застосовуються понад визначені законодавством вимоги

Акціонерами Товариства є фізичні та юридичні особи, які є власниками акцій Товариства.

Кожна проста акція надає акціонеру (її власнику) однакову сукупність прав, включаючи право:

- . брати участь в управлінні Товариством;
 - . отримувати дивіденди;
 - . отримувати інформацію про господарську діяльність Товариства;
 - . отримати, у разі ліквідації Товариства, частину його майна або вартість частини майна Товариства.
 - . реалізовувати інші права, визначені чинним законодавством України та Статутом.
- Кожна голосуюча акція Товариства надає акціонеру один голос для вирішення кожного питання на Загальних зборах, крім випадків проведення кумулятивного голосування.
- . Обов'язки акціонерів Товариства встановлюються виключно законом.

4) Вищий орган управління

Назва та склад вищого органу управління

Загальні збори акціонерів є вищим органом управління Товариства, що здійснює управління діяльністю Товариства в цілому, визначає цілі та основні напрямки його діяльності.

Повноваження вищого органу управління

До виключної компетенції Загальних зборів належить:

- 1) визначення основних напрямів діяльності Товариства;
- 2) прийняття рішення про внесення змін до Статуту Товариства, крім випадків, передбачених законом;
- 3) прийняття рішення про анулювання викуплених Товариством або в інший спосіб набутих акцій;
- 4) прийняття рішення про зміну типу Товариства;
- 5) прийняття рішення про зміну структури управління Товариства;
- 6) прийняття рішення про емісію акцій, крім випадків, передбачених законом;
- 7) прийняття рішення про продаж Товариством власних акцій, які були викуплені Товариством в акціонерів або набуті в інший спосіб;
- 8) прийняття рішення про емісію цінних паперів, які можуть бути конвертовані в акції, а також про емісію цінних паперів на суму, що перевищує 25 відсотків вартості активів Товариства;
- 9) прийняття рішення про збільшення розміру статутного капіталу Товариства, крім випадків, передбачених законом;
- 10) прийняття рішення про зменшення розміру статутного капіталу Товариства;
- 11) прийняття рішення про дроблення або консолідацію акцій;
- 12) затвердження положень про Загальні збори та Наглядову раду, а також внесення змін до них;
- 13) затвердження положення про винагороду членів Наглядової ради та Директора Товариства, вимоги до якого встановлюються Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку;
- 14) затвердження звіту про винагороду членів Наглядової ради та Директора Товариства, вимоги до якого встановлюються Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку;
- 15) розгляд звіту Наглядової ради, прийняття рішення за результатами розгляду такого звіту;
- 16) розгляд висновків аудиторського звіту суб'єкта аудиторської діяльності та затвердження заходів за

результатами розгляду такого звіту

- 17) затвердження результатів фінансово-господарської діяльності за відповідний рік;
- 18) розподіл прибутку Товариства або затвердження порядку покриття збитків Товариства;
- 19) прийняття рішення про викуп Товариством розмічених ним акцій, крім випадків обов'язкового викупу акцій, визначених чинним законодавством України;
- 20) прийняття рішення про невикористання переважного права акціонерами на придбання акцій додаткової емісії у процесі їх розміщення;
- 21) прийняття рішення про виплату дивідендів, затвердження розміру річних дивідендів з урахуванням вимог, передбачених законом та способу їх виплати;
- 22) прийняття рішень з питань порядку проведення Загальних зборів, затвердження регламенту Загальних зборів;
- 23) обрання членів Наглядової ради;
- 24) затвердження умов цивільно-правових договорів, трудових договорів (контрактів), що укладатимуться з ними, встановлення розміру їх винагороди, обрання особи, яка уповноважується на підписання договорів (контрактів) з членами Наглядової ради;
- 25) прийняття рішення про припинення повноважень членів Наглядової ради, крім випадків, встановлених законом;
- 26) обрання членів лічильної комісії;
- 27) прийняття рішення про вчинення значного правочину, якщо ринкова вартість предмета такого правочину перевищує 25% вартості активів за даними останньої річної фінансової звітності Товариства, крім правочинів, що вчиняються Товариством у рамках провадження звичайної господарської діяльності, за умови їх вчинення на ринкових умовах;
- 28) прийняття рішення про попереднє надання згоди на вчинення значних правочинів, які можуть вчинятися Товариством протягом не більш як одного року з дати прийняття такого рішення, із зазначенням характеру правочинів та їх граничної сукупної вартості;
- 29) прийняття рішення про вчинення правочину щодо вчинення якого є заінтересованість, якщо ринкова вартість предмета такого правочину перевищує 10% вартості активів Товариства за даними останньої річної звітності Товариства або якщо таке рішення не прийнято Наглядовою радою Товариства, крім правочинів, що вчиняються Товариством у рамках провадження звичайної господарської діяльності, за умови їх вчинення на ринкових умовах;
- 30) прийняття рішення про виділ та припинення Товариства, крім випадків, передбачених чинним законодавством України, про ліквідацію Товариства, обрання ліквідаційної комісії, затвердження порядку та строків ліквідації, порядку розподілу між акціонерами майна, що залишається після задоволення вимог кредиторів, затвердження ліквідаційного балансу;
- 31) прийняття рішення про застосування кодексу корпоративного управління, затвердженого Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку, або кодексу корпоративного управління оператора організованого ринку капіталу, об'єднання юридичних осіб, або іншого кодексу корпоративного управління;
- 32) обрання комісії з припинення Товариства, затвердження розподільного балансу, передавального акту;
- 33) призначення суб'єкта аудиторської діяльності для надання послуг з обов'язкового аудиту фінансової звітності відповідно до вимог Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність»;
- 34) інші питання, віднесені чинним законодавством України до компетенції Загальних зборів.

Функціонування вищого органу управління

Загальні збори можуть проводитися шляхом:

- 1) очного голосування (далі - очні загальні збори);
- 2) електронного голосування (далі - електронні загальні збори);
- 3) опитування (далі - дистанційні загальні збори).

Загальні збори мають кворум, за умови реєстрації для участі в них акціонерів, які сукупно є власниками більше 50 відсотків голосуючих акцій.

Річні загальні збори скликаються наглядовою радою виключно з власної ініціативи.

У загальних зборах можуть брати участь особи, включені до переліку акціонерів, які мають право на таку участь,

або їх представники. У загальних зборах акціонерів за запрошенням особи, яка скликає загальні збори, також можуть брати участь інші особи.

Протягом 2025 року були скликані та проведені наступні Загальні збори:

03.04.2025р. спосіб голосування - опитування дистанційно.

Питання порядку денного та прийняті рішення:

Річні загальні збори акціонерів Товариства (далі - загальні збори) проводились дистанційно відповідно до Тимчасового порядку скликання та дистанційного проведення загальних зборів акціонерів та загальних зборів учасників корпоративного інвестиційного фонду, затвердженим рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 06.03.2023 №236 (далі - Порядок).

Дата проведення загальних зборів 03.04.2025

Дата оприлюднення єдиного бюлетеня для голосування щодо питань порядку денного 24 березня 2025 року.

Дата закінчення голосування акціонерів 03.04.2025 (о 18:00 годині)

Річні загальні збори акціонерів Товариства скликані згідно з рішенням Наглядової ради від 25.02.2025р. (протокол № 1).

До переліку питань до порядку денного пропозицій не поступало.

Згідно з рішенням Наглядової ради від 25.02.2025 року:

- 1) Головою загальних зборів обраний Гуцало Павло Сергійович, секретарем загальних зборів - Шпак Алла Іванівна.
- 2) Підрахунок голосів здійснює лічильна комісія у складі голови лічильної комісії Мігулько Ольги Олександрівни, члена лічильної комісії Дарменко Олени Володимирівни.
- 3) Особи, уповноважені взаємодіяти з Центральним депозитарієм при проведенні річних загальних зборів- Мігулько Ольга Олександрівна.

Порядок денний розглянуто. За підсумками голосування з питань порядку денного вирішене наступне:

1. Звіт Наглядової ради Товариства за 2024 рік та прийняття рішення за результатами такого звіту.

Прийняте рішення:

Затвердити звіт Наглядової ради Товариства за 2024 рік.

2. Затвердження результатів фінансово-господарської діяльності (річної фінансової звітності) Товариства за 2024 рік.

Прийняте рішення:

Затвердити результати фінансово-господарської діяльності (річну фінансову звітність) Товариства за 2024 рік.

3. Розподіл прибутку Товариства за 2024 рік.

Прийняте рішення:

Чистий прибуток, отриманий Товариством у 2024 році в розмірі 92 тис. грн., залишити нерозподіленим.

.4. Схвалення рішення Наглядової ради про обрання аудитора Товариства.

Прийняте рішення:

Схвалити рішення Наглядової ради про обрання аудитором для проведення аудиту річної фінансової звітності Товариства за 2024 рік Товариства з обмеженою відповідальністю "Інтелект-сервіс" (ідентифікаційний код 30489017, включене до розділу "Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності підприємств" Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності).

5. Попереднє надання згоди на вчинення Товариством значних правочинів.

Прийняте рішення:

Попередньо надати згоду на вчинення протягом року з дати прийняття цього рішення Товариством значних правочинів щодо реконструкції майнового комплексу - Будівлі "Київпроект" під багатофункціональний комплекс по вул. Богдана Хмельницького, 16-22, у Шевченківському районі м. Києва, що належить Товариству, в тому числі, але не обмежуючись цим, укладання договорів, пов'язаних із участю у будівництві, передачею функцій замовника будівництва, договори генерального підряду, субпідряду, закупівлі та на постачання, на виконання спеціалізованих робіт, робіт з науково-технічного супроводу, створення проектної та проектно-кошторисної документації, та інші договори, інвестиційних договорів, договорів про спільну діяльність у будівництві, договорів та правочинів, укладення яких передбачено Законом України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю", договорів спрямованих на купівлю/продаж об'єктів нерухомого майна та майнових прав на такі об'єкти нерухомого майна (генеральні угоди про фінансування будівництва, договори на організацію та проведення електронних аукціонів з продажу майна, майнових прав, інших

товарів, забезпечення укладення, обігу та обліку деривативів, форвардні контракти, аукціонні свідоцтва про факт укладення форвардного контракту (деривативу), заявки на організацію та проведення електронного аукціону з продажу майна, майнових прав, інших товарів, забезпечення укладення, обігу та обліку деривативів, договори купівлі-продажу форвардного контракту (деривативу), акти пред'явлення до виконання форвардного контракту, та інші документи, що передбачені внутрішніми положеннями організатора торгівлі, договори купівлі-продажу майнових прав, договори відступлення прав та обов'язків (заміну сторони), тощо), розподіл площ у об'єктах нерухомого майна, договорів пов'язаних із залученням інвестицій для здійснення реконструкції будівлі, направлених на отримання Товариством грошових коштів (договори позики, кредитні договори тощо), а також правочинів по забезпеченню виконання Товариством своїх зобов'язань за укладеними договорами (договори позики, застави, поруки, іпотеки, кредитні договори, тощо), договори купівлі-продажу цінних паперів, договори відступлення прав вимоги, граничною сукупною вартістю триста мільйонів гривень за ціною та на умовах, визначених на власний розсуд директором Товариства.

Надати дозвіл директору Товариства на передоручення вчинення (виконання) від імені Товариства зазначених вище правочинів, за умови одержання дозволу від Наглядової ради

5) Перелік осіб, які прямо або опосередковано є власниками істотної участі (в тому числі осіб, що здійснюють контроль за суб'єктом господарювання, що звітує), їх відповідність встановленим законодавством вимогам та зміну їх складу за рік

Власники істотної участі АТ «Київпроект»:

- ТОВ «СПЕЦРЕНТФІНАНС» Код ЄДРПОУ 43900995 (Україна).

Кількість акцій - 2908571 шт., що складає 47,623282 % статутного капіталу Товариства.

- ТОВ «ДЖЕМП» Код ЄДРПОУ 44150775 (Україна).

Кількість акцій - 2884878 шт., що складає 47,235346 % статутного капіталу Товариства.

6) Наглядовий орган, що здійснює нагляд за діяльністю виконавчого органу та представляє інтереси вищого органу управління, та комітети, що підзвітні такому органу

Назва та склад наглядового органу

Наглядова рада є органом, що здійснює захист прав акціонерів АТ «КИЇВПРОЕКТ».

Наглядова рада обирається Загальними зборами у кількості 3 (трьох) осіб строком на 3 (три) роки.

До складу Наглядової ради входять Голова Наглядової ради, члени Наглядової ради.

- Софійєв Сергій Сергійович - Голова Наглядової ради, представник акціонера ТОВ «ДЖЕМП»

- Шамрай Олександр Вікторович, представник акціонера - ТОВ «Спецрентфінанс»;

- Маєвський Сергій Васильович, представник акціонера - ТОВ «Спецрентфінанс»;

Членом Наглядової ради Товариства може бути лише фізична особа. Член Наглядової ради не може бути одночасно членом виконавчого органу.

До складу Наглядової ради обираються акціонери або особи, які представляють їх інтереси, або незалежні директори. Вимоги до кандидатів до складу Наглядової ради встановлюються чинним законодавством України.

Повноваження члена Наглядової ради дійсні з моменту набрання чинності рішенням Загальних зборів про його обрання.

Повноваження наглядового органу

Повноваження та функціональні обов'язки членів Наглядової ради визначені у Статуті АТ «Київпроект» та у Положенні про Наглядову Раду АТ «Київпроект», які у вільному доступі розміщені на сайті Товариства у мережі Інтернет:

Статут АТ «Київпроект»

https://kyivproekt.com/cms/about_the_company/position.html

Функціонування наглядового органу

З метою належного виконання своїх обов'язків, Наглядова рада протягом 2025 року провела 5 засідань, на яких було розглянуто 17 питань, віднесених діючим законодавством, Статутом Товариства та Положенням про Наглядову раду АТ «Київпроект» до її компетенції.

На засідання Наглядової Ради запрошувались та були присутніми Директор Товариства, інші працівники Товариства. Рішення на засіданнях приймалися шляхом голосування. Протягом звітнього періоду жодного рішення Наглядової ради не було оскаржено, визнано помилковим або таким, що не відповідає чинному законодавству України, Статуту та внутрішнім документам Товариства. Всі прийняті рішення оформлювалися протоколами засідання, які своєчасно надавалися для виконання виконавчому органу Товариства. В 2025 р. Наглядовою радою розглядалися наступні питання:

1. Прийняття рішення про скликання та дистанційне проведення річних загальних зборів акціонерів Товариства (далі - Загальні збори), визначення дати проведення Загальних зборів.
2. Визначення дати складання переліку акціонерів, які мають бути повідомлені про проведення Загальних зборів та які мають право на участь у Загальних зборах
3. Затвердження проекту порядку денного Загальних зборів акціонерів Товариства та затвердження проектів рішень щодо кожного з питань, включених до проекту порядку денного.
4. Призначення реєстраційної комісії Загальних зборів акціонерів Товариства.
5. Призначення лічильної комісії Загальних зборів акціонерів Товариства.
6. Про затвердження повідомлення про проведення Загальних зборів, а також способу персонального повідомлення акціонерів про проведення Загальних зборів.
7. Обрання голови та секретаря річних загальних зборів
8. Призначення осіб, уповноважених взаємодіяти з Центральним депозитарієм при проведенні річних загальних зборів
9. Про звіт Наглядової ради за 2025 рік.
10. Про звіт директора АТ "КИЇВПРОЕКТ" про фінансово-господарську діяльність за 2025 рік.
11. Про річну фінансову звітність за 2025 рік
12. Про розкриття регулярної річної інформації АТ "КИЇВПРОЕКТ" (як емітента цінних паперів) за 2025 рік.
13. Затвердження порядку денного річних загальних зборів акціонерів Товариства (далі - Загальні збори).
14. Затвердження форми і тексту єдиного бюлетеня для голосування щодо питань порядку денного на річних загальних зборах акціонерів Товариства.
15. Про перенесення строків введення в експлуатацію об'єкту "Реконструкція майнового комплексу - будівлі "Київпроект" під багатофункціональний комплекс" за адресою: вул. Богдана Хмельницького, 16-22 у Шевченківському районі м. Києва.
16. Про надання повноважень директору АТ "Київпроект" щодо затвердження Положення про облікову політику та Положення по організацію бухгалтерського обліку.
17. Про обрання аудитора Товариства та визначення умов договору, що укладатиметься з ним, встановлення розміру оплати його послуг. ТОВ "Інтелект-Сервіс"

Розмір винагороди за рік членів наглядового органу

Винагорода не виплачується.

Зміни у складі наглядового органу за рік

До складу Наглядової ради входять Голова Наглядової ради, члени Наглядової ради. Наглядова рада АТ «КИЇВПРОЕКТ» складається з 3 осіб. В 2025 р. змін у Наглядовій раді не було.

Назви та склади комітетів, що підзвітні наглядовому органу

Комітетів Наглядової ради не створено.

7) Виконавчий орган та комітети, що підзвітні такому органу

Назва та склад виконавчого органу

Відповідно до чинної редакції Статуту Товариства, Директор є виконавчим органом Товариства. З 21.10.2020 р. по теперішній час. -Директор Гуцало Павло Сергійович., обраний на посаду згідно з рішенням Наглядової ради Товариства від 20.10.2020р. (оформлене протоколом № 29) терміном на 3 роки з 21.10.2020 р. Згідно з рішенням Наглядової ради Товариства від 19.10.2023р. (протоколом № 6) переобрано директором Товариства Гуцала Павла Сергійовича з 22 жовтня 2023 р. строком на три роки.

Повноваження виконавчого органу

Права та обов'язки директора визначаються законодавством, Статутом, а також контрактом, що укладається з ним. Відповідно до Статуту:

- Директор здійснює повноваження одноосібного виконавчого органу Товариства. Директор Товариства підзвітний Загальним зборам і Наглядовій раді Товариства, організовує виконання їх рішень;
 - Директор обирається Наглядовою радою строком на 3 (три) роки. Рішення про обрання Директора приймається простою більшістю голосів від загального складу Наглядової ради. До компетенції Директора Товариства належить вирішення всіх питань, пов'язаних з керівництвом поточною діяльністю Товариства, крім питань, що належать до виключної компетенції Загальних зборів та Наглядової ради. Директор здійснює керівництво всією поточною діяльністю Товариства, виконує рішення Загальних зборів та Наглядової ради Товариства.
- Права та обов'язки Директора визначаються Законом України «Про акціонерні товариства», іншими актами законодавства, цим Статутом, а також контрактом, що укладається з ним. Від імені Товариства контракт підписує голова Наглядової ради чи особа, уповноважена на таке підписання Наглядовою радою. Згідно Статуту Товариства Директор здійснює керівництво всією поточною діяльністю Товариства, виконує рішення Загальних зборів та Наглядової ради Товариства:
- діє без довіреності від імені Товариства, представляє його в усіх установах і організаціях незалежно від форми власності та підпорядкування, у відносинах з іншими суб'єктами господарської діяльності та фізичними особами на території України та за її межами;
 - без отримання згоди Наглядової ради укладає від імені Товариства договори, угоди, контракти, інші правочини, ціна яких не перевищує найменше з 1 000 000,00 грн. (один мільйон грн. 00 коп.) або 10 відсотків вартості активів за даними останньої річної фінансової звітності Товариства, а також правочини, що вчиняються Товариством у рамках провадження звичайної господарської діяльності, умови провадження якої затверджено Наглядовою радою, за умови їх вчинення на ринкових умовах;
 - за погодженням з головою Наглядової ради призначає та звільняє заступників Директора, встановлює напрямки їх діяльності, визначає їх повноваження;
 - видає від імені Товариства довіреності в порядку представництва;
 - затверджує та вводить в дію наказом штатний розпис (розклад) Товариства;
 - приймає на роботу та звільняє з роботи працівників Товариства, визначає умови організації та оплати їх праці, застосовує заходи заохочення та накладає стягнення на працівників Товариства із дотриманням вимог Статуту та чинного законодавства України;
 - видає відповідно до своїх повноважень накази та розпорядження, обов'язкові для виконання працівниками Товариства;
 - затверджує положення про структурні підрозділи Товариства;
 - затверджує посадові інструкції працівників Товариства, приймає рішення про їх відрядження;
 - вживає заходи щодо відкриття, закриття та розпорядження рахунками в установах банків, в тому числі в іноземних валютах;

- має право першого підпису банківських та розрахунково-платіжних документів;
- приймає рішення про списання майна (активів, дебіторської та кредиторської заборгованості тощо) Товариства в межах повноважень згідно з Статутом;
- опрацьовує і подає Наглядовій раді на затвердження фінансовий план Товариства;
- надає на погодження Наглядовою радою пропозиції щодо основних напрямків діяльності Товариства та планів його роботи;
- розробляє пропозиції щодо розміру, умов та порядку збільшення або зменшення статутного капіталу Товариства; емісії цінних паперів; розміру виплати дивідендів; пропозиції щодо порядку використання прибутку і покриття збитків;
- визначає та подає на затвердження Наглядовій раді шляхи використання вільних коштів Товариства;
- вносить пропозиції Наглядовій раді щодо організаційної структури Товариства;
- забезпечує нормальні умови експлуатації будівель, що належать Товариству, оновлення основних фондів та обладнання;
- організовує ведення бухгалтерського та податкового обліку, складання звітності про фінансово-господарську діяльність Товариства, а також її подання до відповідних державних органів та установ;
- є уповноваженим органом (особою) власника як роботодавця та стороною Колективного договору з відповідними повноваженнями згідно з чинним законодавством України, в тому числі має право підпису Колективного договору;
- здійснює від імені Товариства функції власника (засновника, учасника, акціонера) відносно управління юридичними особам, засновником, учасником або акціонером яких є Товариство (далі в цьому пункті – юридичні особи), в тому числі:
 - затверджує документи, які пов'язані з діяльністю юридичних осіб (крім статутів юридичних осіб) в межах компетенції, передбаченої Статутом та установчими документами юридичних осіб;
 - приймає рішення з інших питань, що пов'язані з діяльністю юридичних осіб в межах компетенції, передбаченої Статутом та внутрішніми документами Товариства, установчими документами юридичних осіб;
 - здійснює поточний контроль за діяльністю керівників юридичних осіб з метою забезпечення відповідності господарської діяльності Товариства, його юридичних осіб чинному законодавству України, Статуту, установчим документам юридичних осіб, правилам, процедурам та іншим внутрішнім документам Товариства та нормам чинного законодавства України;
 - визначає основні напрямки діяльності юридичних осіб, затверджує їхні річні плани та звіти про виконання цих планів, якщо інше не встановлено установчим документом юридичної особи;
 - визначає порядок використання прибутку та покриття збитків від господарської діяльності юридичних осіб за наявності відповідного рішення Наглядової ради;
 - надає згоду директорам юридичних осіб на участь у торгах, тендерах на виконання робіт та/або надання послуг за бюджетні та інвестиційні кошти тощо, а також повноваження на підписання відповідних договорів за результатами такої участі на суму, що не перевищує 200 000,00 грн. (двісті тисяч гривень 00 копійок);
 - приймає рішення про проведення ревізій та аудиторських перевірок фінансово-господарської діяльності юридичних осіб;
 - приймає рішення про списання майна юридичних осіб, якщо інше не встановлено установчим документом юридичної особи;
- приймає рішення про участь Товариства в торгах, тендерах, закупівлях тощо;
- виконує інші функції, необхідні для забезпечення поточної діяльності Товариства

Функціонування виконавчого органу

Протягом 2025 року Директор самостійно вирішував всі питання, пов'язані з керівництвом поточною діяльністю Товариства, крім питань, що належать до виключної компетенції Загальних зборів акціонерів та Наглядової ради.

Діяльність виконавчого органу зумовила позитивні зміни у фінансово-господарській діяльності товариства.

Чистий прибуток Товариства за 2025 р. склав 147 тис.грн

Розмір винагороди за рік членів виконавчого органу

Розмір винагороди директора визначається контрактом, який укладається з ним.

Зміни у складі виконавчого органу за рік

З 21.10.2020 р. по теперішній час. -Директор Гуцало Павло Сергійович., обраний на посаду згідно з рішенням Наглядової ради Товариства від 20.10.2020р. (оформлене протоколом № 29) терміном на 3 роки з 21.10.2020 р. Згідно з рішенням Наглядової ради Товариства від 19.10.2023р. (протоколом № 6) переобрано директором Товариства Гуцала Павла Сергійовича з 22 жовтня 2023 р. строком на три роки.

Назви та складу комітетів, що підзвітні виконавчому органу

Комітетів Виконавчого органу не створено.

8) Перспективи розвитку та удосконалення корпоративного управління

Розвиток та удосконалення корпоративного управління Товариства здійснюється у відповідності до нормативно-правових актів, які запроваджуються в державі.

[101608] Звіт керівництва (для емітентів цінних паперів)

Звіт керівництва (управління для емітентів)

Звернення до акціонерів/учасників та інших стейкхолдерів від керівника особи

Шановні акціонери, клієнти, працівники та партнери!

Метою діяльності Товариства є отримання прибутку і реалізація на цій основі інтересів акціонерів. Основними видами діяльності Товариства є:

діяльність у сфері архітектури та організація будівництва нерухомості.

З метою підвищення ефективності використання будівлі АТ "КИЇВПРОЕКТ" як сучасного бізнес-центру річними загальними зборами акціонерів, які відбулися 17.04.2019 р., було прийнято рішення про проведення реконструкції нежитлового будинку АТ "КИЇВПРОЕКТ", що є власністю Товариства та знаходиться по вул. Богдана Хмельницького, буд. 16-22 у Шевченківському р-ні м. Києва, під сучасний багатофункціональний комплекс".

З початком повномасштабного вторгнення військ Російської Федерації на територію України і оголошення воєнного стану, будівництво в регіонах, де відбувалися активні бойові дії, було призупинено. Не виключенням стало і місто Київ та об'єкт АТ "Київпроект". Війна в Україні є нищівною для ринку нерухомості не лише через руйнування житла та комерційної нерухомості, але й через надвисокий рівень невизначеності. Безпекові загрози суттєво зросли, значна частина населення виїхала закордон або ж переїхала в межах України, тож планування подальшого місяця проживання відкладається на спокійніше майбутнє. Попит на житло майже зник: ті, хто планував придбати його для себе, - переважно відмовилися від цієї ідеї через безпекові міркування; для тих, хто розглядав житло

як інвестицію, цей актив став менш привабливим, адже зараз важко оцінити майбутню динаміку цін. Проте, завдяки професійному менеджменту і збалансованій фінансовій стратегії, Товариство зберегло основний штат працівників і договірні відносини з більшістю підрядників. Вже наприкінці другого кварталу 2022 року Товариство почало поступове відновлення робіт на своєму будівельному майданчику.

В 2025 році Товариство продовжувало виконання комплексу заходів, пов'язаних з реконструкцією нежитлового будинку АТ "Київпроект" по вул. Богдана Хмельницького, буд. 16-22 під багатофункціональний комплекс. Реалізація вищезазначених напрямів діяльності дозволить отримати достатній прибуток для задоволення потреб Товариства, його працівників, акціонерів, забезпечить сталий виробничий процес та соціальну стабільність у колективі.

В планах реконструкції є зонувати забудову на апартаменти, офіси та комерційні приміщення. При цьому особлива увага приділятиметься публічним просторам. Проект також передбачає створення дворівневого підземного паркінгу на понад 500 автомобілів. У проекті передбачено реалізувати дитячу освітню платформу, сімейне кафе з фокусом на взаємодію, художню майстерню, розважальний центр з фотозоною, ігровими консолями. Також планують розмістити освітньо-культурні інституції: платформи міського розвитку, коворкінги, простори для лекцій, конференцій, Відкриття комплексу заплановано на IV квартал 2027 рік.

Згідно з даними річної фінансової звітності, складеної за Міжнародними стандартами фінансової звітності (далі МСФЗ), Товариство отримало у 2025 році загалом 986,0 тис. грн чистого доходу від реалізації продукції (робіт, послуг, товарів).

Інші операційні доходи склали 522.0 тис. грн., в т. ч. :

Дохід від реалізації оборотних активів - 226,0 тис. грн.

Дохід від страхового відшкодування - 245,0 тис. грн.

Дохід від відшкодування раніше списаних активів - 35,0 тис. грн.

Дохід від списання кредиторської заборгованості -15,0 тис. грн.

Інші доходи - 1,0 тис. грн

. Відсотки нараховані - 49,0 тис. грн.

Дохід нарахування процентів на фінансову допомогу - 658,0 тис.грн.

Активи Товариства станом на 31 грудня 2025 року становлять становить 297 176,0 тис. грн., збільшились за 2025 р. на 42 187,0 тис. грн.

Незважаючи на військову агресію з боку РФ, яка триває з лютого 2022 року, Товариство продовжує здійснювати свою операційну діяльність та має достатні грошові потоки для обслуговування своїх першочергових та обов'язкових зобов'язань, зокрема перед персоналом. Для цього керівництво підготувало прогноз грошових потоків до кінця 2027 року, який показує, що Товариство зможе продовжувати безперервну діяльність та матиме кошти для погашення своїх зобов'язань.

Користуючись нагодою, дякую клієнтам, акціонерам, партнерам та співробітникам Товариства за довіру і співпрацю!

Інформація про розвиток та вірогідні перспективи подальшого розвитку особи

Акціонерне товариство "Київпроект", засноване згідно з наказом Управління комунального майна міста Києва виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації) від 28 грудня 1993 року №176 шляхом перетворення державного підприємства -Державного комунального проектного комплексу "Київпроект" - у відкрите акціонерне товариство "Київпроект". Рішенням загальних зборів акціонерів від 02.11.2010 року повне найменування Товариства змінено та затверджено нове: Публічне акціонерне товариство "Київпроект".

Рішенням позачергових загальних зборів акціонерів від 06.11.2023 року (Протокол № 43 від 13.11.2023 р.), змінено тип Товариства на приватне та повне найменування Товариства змінено та затверджено нове: Акціонерне товариство "Київпроект" та внесено до єдиного державного реєстру юридичних та фізичних осіб-підприємців 14.11.2023 р. номер запису в ЄДР № 107400149058.

Акціонерами Товариства є юридичні та фізичні особи, які в установленому законом порядку набули право власності на акції Товариства.

Опис діяльності Товариства

Метою діяльності Товариства є отримання прибутку і реалізація на цій основі інтересів акціонерів.

Основними видами діяльності Товариства є:

- Діяльність у сфері інжинірингу, геології та геодезії, надання послуг технічного консуль-тування в цих сферах;
- Діяльність у сфері архітектури;
- Надання в оренду й експлуатацію власного нерухомого майна;
- Організація будівництва нерухомості.

Перспективи розвитку Товариства

Перспективи розвитку Товариства залежать від тенденцій та перспектив розвитку ринку комерційної нерухомості м. Києва, оскільки основні види діяльності Товариства є надання в оре-нду власного нерухомого майна та діяльність у сфері архітектури .

З метою підвищення ефективності використання будівлі АТ "КИЇВПРОЕКТ" як сучасного бізнес-центру річними загальними зборами акціонерів, які відбулися 17.04.2019 р., було прий-нято рішення про проведення реконструкції нежитлового будинку АТ "КИЇВПРОЕКТ", що є вла-сністю Товариства та знаходиться по вул. Богдана Хмельницького, буд. 16-22 у Шевченківському р-ні м. Києва, під сучасний багатофункціональний комплекс".

Таким чином, плани на 2026 рік: виконання комплексу заходів, пов'язаних з реконструкцією нежитлового будинку АТ "Київпроект" по вул. Богдана Хмельницького, буд. 16-22 під багато-функціональний комплекс. Реалізація вищезазначених напрямів діяльності дозволить отримати достатній прибуток для задоволення потреб Товариства, його працівників, акціонерів, забезпе-чить сталий виробничий процес та соціальну стабільність у колективі.

В планах реконструкції є зонувати забудову на апартamenti, офіси та комерційні примі-щення. При цьому особлива увага приділятиметься публічним просторам. Проект також передба-чає створення дворівневого підземного паркінгу на понад 500 автомобілів. У проекті передбачено реалізувати дитячу освітню платформу, сімейне кафе з фокусом на взаємодію, художню майсте-рню, розважальний центр з фотозоною, ігровими консолями.. Також планують розмістити освіт-ньо-культурні інституції: платформи міського розвитку, коворкінги, простори для лекцій, кон-ференцій, Відкриття комплексу заплановано на IV квартал 2027 рік.

Інформація про розвиток Товариства

Протягом усього періоду існування, а також у звітному, 2025 році, підприємство розвива-лось.

Протягом 2025 року Товариство здійснювало наступні види діяльності:

- надання в оренду власного нерухомого майна;
- організація будівництва будівель.

Підсумки роботи за 2025 рік показують, що АТ "Київпроект" зберігає стабільність і по-зитивну динаміку за основними напрямками фінансово - господарської діяльності, забезпечуючи зростання основних техніко-економічних показників.

Підприємство:

" не залучає банківські кредити;

" не має заборгованості по зарплаті, податках, перерахуванням платежів до Державного бюджету України та єдиного соціального внеску;

" своєчасно оплачує за спожиті енергоресурси.

Найважливішими показниками, які визначають життєздатність і прибутковість Товариства, є дохід від реалізації робіт та послуг, а також - чистий прибуток, отриманий від цієї діяльності.

Основні фінансові показники

Згідно з даними річної фінансової звітності, складеної за Міжнародними стандартами фі-нансової звітності (далі МСФЗ), Товариство отримало у 2025 році загалом 147,0 тис. грн чистого доходу від реалізації продукції (робіт, послуг, товарів).

Підприємство пропонує споживачам офісні приміщення різної площі та комфорту. Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) має таку динаміку зростання протягом останніх п'яти років:

Показники, тис. грн. 2021 2022 2023 2024 2025 % до 2024 р. % до 2021 р.

Дохід від реалізації

продукції, робіт, послуг) 7 800 1 727 1 634 950 986 103,79% 12,64%

Дохід від оренди майна 7 746 1 656 1 572 708 770 108,76% 9,94%

оренда приміщень	5 625	1 656	1 572	708	770	108,76%	13,69%
оренда павільйонів							
експлуатаційні послуги	1 830						
оренда обладнання		10					
оренда спортзалу		211					
оренда актового залу		70					
Дохід від проектних робіт							
Дохід від послуг архіву	32	71	62	242	216	89,26%	675,00%
Інші послуги		22					
Продаж товарів							
EBIDTA	679	469	203	627	994	158,53%	146,39%
Чистий прибуток	49 336	134	92	147	159,78%	300,00%	
Сума активів	139 995	172 779	227 073	254 989	297 176	116,54%	212,28%

Основним напрямком фінансово-господарської діяльності в 2025 році було проведення реконструкції нежитлового будинку АТ "КІЇВПРОЕКТ", що є власністю Товариства та знаходиться по вул. Богдана Хмельницького, буд. 16-22 у Шевченківському р-ні м. Києва, під сучасний багатofункціональний комплекс".

Було припинено договірні відносини між АТ "КІЇВПРОЕКТ" та орендарями нежилых приміщень в будівлі Товариства по вул. Б.Хмельницького, 16-22 з 31 березня 2021 року, вивільнено приміщення в будівлі та підготовлено їх для передачі для подальших підрядних робіт та організації будівельного майданчика. Підготовчі та демонтажні роботи розпочато з 01.04.2021 р.

Чистий фінансовий результат склав 147,0 тис. грн. за 2025 р., в 2024 р. одержано прибуток 92,0 тис. грн

Загальна сума зобов'язань та забезпечень склала 258 535,0 тис. грн., серед них :

довгострокові зобов'язання з одержаних авансів- 255 408,0 тис. грн. ;

інші довгострокові зобов'язання - 53,0 тис. грн. ;

зобов'язання з оренди - 939,0 тис. ;

торгова кредиторська заборгованість - 1 235,0 тис. грн. ;

поточні зобов'язання з одержаних авансів - 25,0 тис. грн. ;

поточні забезпечення - 381,0 тис. грн. ;

розрахунки з бюджетом - 494,0 тис. грн.

Активи Товариства станом на 31 грудня 2025 року становлять становить 297 176,0 тис. грн., збільшились за 2025 р. на 42 187,0 тис. грн.

Фінансова звітність Товариства за 2025 рік підготовлена на основі припущення акціонерів і менеджменту про безперервну діяльність Товариства. Але, у зв'язку із невизначеністю тривалості та впливу воєнного стану, майбутні події, пов'язані з воєнним станом, можуть вплинути на діяльність Товариства.

Хоча управлінський персонал вважає, що він вживає належних заходів на підтримку стабільної діяльності Товариства, необхідних за існуючих обставин, загальна невизначеність викликана воєнними діями на території України, які тривають, і може спричинити негативний вплив на результати діяльності та фінансовий стан Товариства, характер та наслідки якого наразі визначити неможливо. Ця фінансова звітність відображає поточну оцінку управлінського персоналу щодо впливу умов здійснення діяльності в Україні на операційну діяльність та фінансовий стан Товариства. Майбутні умови здійснення діяльності можуть відрізнятись від оцінки управлінського персоналу.

Незважаючи на військову агресію з боку РФ, яка триває з лютого 2022 року, Товариство продовжує здійснювати свою операційну діяльність та має достатні грошові потоки для обслуговування своїх першочергових та обов'язкових зобов'язань, зокрема перед персоналом. Для цього керівництво підготувало прогноз грошових потоків до кінця 2027 року, який показує, що Товариство зможе продовжувати безперервну діяльність та матиме кошти для погашення своїх зобов'язань.

Враховуючи наявну інформацію, дана фінансова звітність Товариства складалась відповідно до принципу безперервності, виходячи з припущення, що підприємство є безперервно діючим і залишатиметься таким у майбутньому.

Чисельність працівників Товариства на кінець 2025 року складає 17 осіб. Соціальні аспекти діяльності

підприємства та кадрова політика направлені на охорону праці та безпеку, дотримання високого рівня кваліфікації, мотивацію працівників товариства. Товариство працює стабільно.

Інформація про укладення деривативних контрактів або вчинення правочинів щодо деривативних цінних паперів емітентом (крім укладених/вчинених особою, яка провадить клірингову діяльність центрального контрагента, у межах провадження нею клірингової діяльності центрального контрагента), якщо це впливає на оцінку його активів, зобов'язань, фінансового стану і доходів або витрат

Інформація про укладення деривативів або вчинення правочинів щодо деривативних цінних паперів протягом звітного періоду не надається, тому що Товариство не здійснювало таких операцій..

Звіт про корпоративне управління

Частина 1. Інформація про кодекс корпоративного управління, яким керується особа, та/або практику корпоративного управління особи, застосовувану понад визначені законодавством вимоги

Інформація про кодекс корпоративного управління, яким керується особа

Прийнято рішення про застосування іншого кодексу

Назва органу управління, яким прийнято рішення про затвердження застосування іншого кодексу

Іший колекс не затверджувався

Інформація про практику корпоративного управління особи, застосовувану понад визначені законодавством вимоги

В статуті та/або внутрішніх документах особи визначена мета щодо створення довгострокової сталої цінності в інтересах особи та її стейкхолдерів



Опис наявної корпоративної практики/обґрунтування відхилення 1

Єдиною метою Товариства є здійснення підприємницької діяльності для одержання прибутку шляхом будівництва об'єктів нерухомого майна та забезпечення акціонерів Товариства необхідними ресурсами для провадження їх власної підприємницької діяльності шляхом продажу збудованих об'єктів нерухомого майна чи пов'язаних з ними майнових прав виключно в інтересах акціонерів Товариства на умовах, визначених акціонерами..

Наявність у статуті або внутрішніх документах наступної інформації, щодо акціонерів та стейкхолдерів

Права акціонерів



Опис наявної корпоративної практики/обґрунтування відхилення 2

Акціонерами Товариства є фізичні та юридичні особи, які є власниками акцій Товариства.

Кожна проста акція надає акціонеру (її власнику) однакову сукупність прав, включаючи право:

- . брати участь в управлінні Товариством;
- . отримувати дивіденди;
- . отримувати інформацію про господарську діяльність Товариства;
- . отримати, у разі ліквідації Товариства, частину його майна або вартість частини майна Товариства.
- . реалізовувати інші права, визначені чинним законодавством України та цим Статутом.

Кожна голосуюча акція Товариства надає акціонеру один голос для вирішення кожного питання на Загальних зборах, крім випадків проведення кумулятивного голосування.

- . Обов'язки акціонерів Товариства встановлюються виключно законом.

Опис наявної корпоративної практики/обґрунтування відхилення 3

Установчі документи не містять будь-яких обмежень для міноритарних акціонерів Товариства. Права міноритарних акціонерів Товариства визначені положеннями законодавства України про акціонерні товариства

Наявність у статуті або внутрішніх документах наступної інформації, щодо загальних зборів акціонерів

Особи, які мають право брати участь у загальних зборах, мають можливість отримувати додаткову інформацію достатню, щоб сформувану поінформовану думку щодо всіх питань, які розглядатимуться під час загальних зборів не менше, ніж за 30 днів до дати їх проведення

Опис наявної корпоративної практики/обґрунтування відхилення 4

Порядок отримання інформації передбачено статутом товариства, положенням про загальні збори акціонерів та положенням про корпоративного секретаря Товариства

Опис наявної корпоративної практики/обґрунтування відхилення 5

Персональні дані осіб кандидатів не оприлюднюються до моменту їх обрання. Після обрання вони оприлюднюються в обсягах встановлених законодавством

Особи, які мають право брати участь у загальних зборах, мають можливість голосувати, а також отримувати матеріали, пов'язані із загальними зборами, дистанційно (за допомогою засобів електронного зв'язку тощо)

Опис наявної корпоративної практики/обґрунтування відхилення 6

Порядок та можливість визначено положенням про загальні збори, положенням про корпоративного секретаря.

Керівник, фінансовий директор, більшість членів ради (більшість невиконавчих директорів ради директорів) і зовнішній аудитор беруть участь у річних загальних зборах

Опис наявної корпоративної практики/обґрунтування відхилення 7

Відповідно до чинного законодавства у загальних зборах акціонерів за запрошенням особи, яка скликає загальні збори, також можуть брати участь інші особи.

Особи, які мають можливість брати участь у загальних зборах, мають можливість ставити усні запитання стосовно питань порядку денного і отримувати відповіді на них

Опис наявної корпоративної практики/обґрунтування відхилення 8

Якщо спосіб проведення таких зборів визначено як очні або електронні.

Детальний регламент проведення загальних зборів визначено статутом та/або внутрішніми документами

Опис наявної корпоративної практики/обґрунтування відхилення 9

Встановлено в статуті Товариства та Положенні про загальні збори акціонерів

Протокол та рішення загальних зборів (включаючи кількість голосів, поданих «за» та «проти» кожного рішення), а також відповіді на ключові запитання, що були порушені під час загальних зборів, розкриваються протягом 5 робочих днів з дати проведення загальних зборів

Опис наявної корпоративної практики/обґрунтування відхилення 10

Протокол загальних зборів на веб-сайті емітента розміщується протягом 5 робочих днів з дати проведення загальних зборів

Адреса вебсайту особи забезпечує надання всієї інформації, яка необхідна акціонерам для сприяння їх участі у загальних зборах та інформування про рішення, ухвалені під час загальних зборів

Опис наявної корпоративної практики/обґрунтування відхилення 11

Товариство розміщує в встановленому порядку та у строки інформацію/документи, яка необхідна акціонерам для сприяння їх участі у загальних зборах та щодо рішень, прийнятих акціонерами за результатами розгляду питань порядку денного, на власному веб-сайті: https://kyivproekt.com/cms/info_shareholders_stakeholders.html
<https://kyivproekt.com>
https://kyivproekt.com/cms/about_the_company/meeting.html

Наявність у статуті або внутрішніх документах наступної інформації, щодо взаємодії з акціонерами

Опис наявної корпоративної практики/обґрунтування відхилення 12

Внутрішніми положеннями Товариства, Статутом Товариства, положеннями законодавства України в частині діяльності акціонерних товариств визначений порядок взаємодії між акціонерами та товариством/його органами управління.

Опис наявної корпоративної практики/обґрунтування відхилення 13

Відповідно до статті 85 Закону України "Про акціонерні товариства" в Товаристві призначено Корпоративного секретаря, який є посадовою особою, що відповідає за ефективну поточну взаємодію Товариства з акціонерами, іншими інвесторами, координацію дій Товариства щодо захисту прав та інтересів акціонерів, підтримання ефективної роботи ради директорів або наглядової ради, а також виконує інші функції, визначені цим Законом, статутом акціонерного товариства.

У той же час, окремого відділу з питань взаємодії з інвесторами/акціонерами в Товаристві не створено.

Наявність у статуті або внутрішніх документах наступної інформації, щодо поглинання

Опис наявної корпоративної практики/обґрунтування відхилення 14

Такі принципи у товаристві відсутні

Наявність у статуті або внутрішніх документах наступної інформації, щодо інших стейкхолдерів

Опис наявної корпоративної практики/обґрунтування відхилення 15

Така окрема політика у Товаристві відсутня.

Опис наявної корпоративної практики/обґрунтування відхилення 16

Такий перелік не затверджувався.

Опис наявної корпоративної практики/обґрунтування відхилення 17

Такий звіт не формується і, відповідно, не розкривається.

Наявність у статуті або внутрішніх документах наступної інформації, щодо наглядової ради

Члени наглядової ради не входять до складу наглядових рад у більш ніж 3 інших юридичних особах

Опис наявної корпоративної практики/обґрунтування відхилення 18

Члени наглядової ради не входять до складу наглядових рад у більш ніж 3 інших юридичних особах

Особа веде облік відвідування засідань наглядової ради та її комітетів

Опис наявної корпоративної практики/обґрунтування відхилення 19

Товариство веде облік відвідування засідань наглядової ради

Статут особи та/або її внутрішні документи визначають і пояснюють обов'язок членів наглядової ради сумлінно виконувати свої функції і дотримуватися принципу лояльності стосовно особи

Опис наявної корпоративної практики/обґрунтування відхилення 20

Статут Товариства та/або її внутрішні документи визначають і пояснюють обов'язок членів наглядової ради сумлінно виконувати свої функції і дотримуватися принципу лояльності стосовно Товариства

Наглядовій раді та її членам забезпечена можливість доступу до будь-якої інформації, яка необхідна їй для ефективного виконання обов'язків

Опис наявної корпоративної практики/обґрунтування відхилення 21

Наглядовій раді та її членам забезпечена можливість доступу до будь-якої інформації, яка необхідна їй для ефективного виконання обов'язків

Наглядова рада регулярно оцінює результати діяльності особи та виконавчого органу відповідно до цілей особи

Опис наявної корпоративної практики/обґрунтування відхилення 22

Наглядова рада регулярно оцінює результати діяльності Товариства та виконавчого органу відповідно до цілей Товариства

Статут особи та/або її внутрішні документи визначають, що наглядова рада не має права втручатися у поточне управління особою, у тому числі у питання, які належать до сфери відповідальності виконавчого органу, крім як у випадках надзвичайних обставин, які визначені належним чином

Опис наявної корпоративної практики/обґрунтування відхилення 23

Статут Товариства та/або її внутрішні документи визначають, що наглядова рада не має права втручатися у поточне управління Товариством, у тому числі у питання, які належать до сфери відповідальності виконавчого органу, крім як у випадках надзвичайних обставин, які визначені належним чином

Опис наявної корпоративної практики/обґрунтування відхилення 24

Розмір і навички членів наглядової ради відповідають потребам Товариства, її розміру та ступеню складності її діяльності

Опис наявної корпоративної практики/обґрунтування відхилення 25

Наглядова рада не визначала і не переглядала кваліфікаційні вимоги до кандидатів у члени наглядової ради

Відбір та призначення членів наглядової ради відбувається на основі професійних якостей, досягнень і відповідності кандидатів конкретним критеріям, а також з урахуванням необхідності періодичного оновлення складу

Опис наявної корпоративної практики/обґрунтування відхилення 26

Відбір та призначення членів наглядової ради відбувається на основі професійних якостей, досягнень і відповідності кандидатів конкретним критеріям, а також з урахуванням необхідності періодичного оновлення складу

Опис наявної корпоративної практики/обґрунтування відхилення 27

В Товаристві не формалізована процедура перевірки кандидатів у члени наглядової ради.

Опис наявної корпоративної практики/обґрунтування відхилення 28

Процедура відбору не передбачає можливість залучення зовнішніх радників та/або процес відкритого пошуку

Опис наявної корпоративної практики/обґрунтування відхилення 29

Наглядова рада не розробляє плани наступництва для членів наглядової ради та виконавчого органу

Опис наявної корпоративної практики/обґрунтування відхилення 30

Наглядова рада не затверджувала політику щодо наглядової ради та виконавчого органу

Опис наявної корпоративної практики/обґрунтування відхилення 31

Представники однієї зі статей становлять менше 40 % від складу наглядової ради

Опис наявної корпоративної практики/обґрунтування відхилення 32

Незалежні члени наглядової ради становлять менше половини від її загального складу

Опис наявної корпоративної практики/обґрунтування відхилення 33

Члени наглядової ради не проходять вступний тренінг після їх обрання, а займаються самостійно

Опис наявної корпоративної практики/обґрунтування відхилення 34

Не передбачено внутрішніми документами Товариства

Опис наявної корпоративної практики/обґрунтування відхилення 35

Голову наглядової ради обрано серед представників акціонерів

Голові наглядової ради забезпечено можливість для комунікації з акціонерами, у тому числі мажоритарними

Опис наявної корпоративної практики/обґрунтування відхилення 36

Голові наглядової ради забезпечено можливість для комунікації з акціонерами, у тому числі мажоритарними

Функції голови наглядової ради визначаються у внутрішніх документах особи



Опис наявної корпоративної практики/обґрунтування відхилення 37

Функції голови наглядової ради визначаються у внутрішніх документах Товариства

Створена посада та призначено корпоративного секретаря



Опис наявної корпоративної практики/обґрунтування відхилення 38

Посада корпоративного секретаря створена. Корпоративного секретаря призначено

Наявність у статуті або внутрішніх документах наступної інформації, щодо комітетів наглядової ради

Опис наявної корпоративної практики/обґрунтування відхилення 39

Наглядовою радою комітети не створювались, внутрішні документи, які регулюють їх діяльність не розроблялись

Опис наявної корпоративної практики/обґрунтування відхилення 40

Наглядовою радою комітети не створювались, внутрішні документи, які регулюють їх діяльність не розроблялись

Опис наявної корпоративної практики/обґрунтування відхилення 41

Наглядовою радою комітети не створювались, внутрішні документи, які регулюють їх діяльність не розроблялись

Опис наявної корпоративної практики/обґрунтування відхилення 42

Наглядовою радою комітети не створювались, внутрішні документи, які регулюють їх діяльність не розроблялись

Опис наявної корпоративної практики/обґрунтування відхилення 43

Наглядовою радою комітети не створювались, внутрішні документи, які регулюють їх діяльність не розроблялись

Опис наявної корпоративної практики/обґрунтування відхилення 44

Наглядовою радою комітети не створювались, внутрішні документи, які регулюють їх діяльність не розроблялись

Наявність у статуті або внутрішніх документах наступної інформації, щодо виконавчого органу

Виконавчий орган розробляє стратегію особи, яка затверджується рішенням Наглядової ради



Опис наявної корпоративної практики/обґрунтування відхилення 45

Директор розробляє стратегію Товариства, яка затверджується рішенням Наглядової ради

Наглядова рада визначає ключові показники ефективності Виконавчому органу для відстеження прогресу у досягненні цілей особи



Опис наявної корпоративної практики/обґрунтування відхилення 46

Наглядова рада визначає ключові показники ефективності Директора

Виконавчий орган регулярно звітує Наглядовій раді про прогрес у впровадженні стратегії особи



Опис наявної корпоративної практики/обґрунтування відхилення 47

Директор регулярно звітує Наглядовій раді про прогрес у впровадженні стратегії Товариства

Виконавчий орган інформує голову Наглядової ради про будь-які значні події, які сталися в період між засіданнями Наглядової ради



Опис наявної корпоративної практики/обґрунтування відхилення 48

Директор Товариства інформує голову Наглядової ради про будь-які значні події, які сталися в період між засіданнями Наглядової ради

Наявність у статуті або внутрішніх документах наступної інформації, щодо ради директорів

Опис наявної корпоративної практики/обґрунтування відхилення 49

Рада директорів не створена

Опис наявної корпоративної практики/обґрунтування відхилення 50

Рада директорів не створена

Опис наявної корпоративної практики/обґрунтування відхилення 51

Рада директорів не створена

Опис наявної корпоративної практики/обґрунтування відхилення 53

Рада директорів не створена

Опис наявної корпоративної практики/обґрунтування відхилення 54

Рада директорів не створена

Опис наявної корпоративної практики/обґрунтування відхилення 55

Рада директорів не створена

Наявність у статуті або внутрішніх документах наступної інформації, щодо винагород

Опис наявної корпоративної практики/обґрунтування відхилення 56

Директор отримує винагороду у вигляді заробітної плати згідно штатного розкладу та положень з оплати праці Товариства. Член Наглядової ради Товариства виконують свої функції та обов'язки на безоплатній основі.

Опис наявної корпоративної практики/обґрунтування відхилення 57

Директор отримує винагороду у вигляді заробітної плати згідно штатного розкладу та положень з оплати праці Товариства.

Опис наявної корпоративної практики/обґрунтування відхилення 58

Член Наглядової ради Товариства виконують свої функції та обов'язки на безоплатній основі

Наявність у статуті або внутрішніх документах наступної інформації, щодо розкриття інформації і прозорості

Опис наявної корпоративної практики/обґрунтування відхилення 59

В Товаристві не затверджена політика щодо розкриття інформації, що її повинно розкривати Товариство

Рада (невиконавчі директори ради директорів) здійснює нагляд за виконавчим органом (виконавчими директорами ради директорів) у підготовці фінансових звітів і забезпечує складання фінансових звітів особи відповідно до чинного законодавства та міжнародних стандартів фінансової звітності

Опис наявної корпоративної практики/обґрунтування відхилення 60

Наглядова рада здійснює нагляд за Директором у підготовці фінансових звітів і забезпечує складання фінансових звітів особи відповідно до чинного законодавства та до Міжнародних стандартів фінансової звітності

Адреса вебсайту особи містить окремий розділ, присвячений виключно питанням корпоративного управління

Опис наявної корпоративної практики/обґрунтування відхилення 61

https://kyivproekt.com/cms/info_shareholders_stakeholders.html

Наявність у статуті або внутрішніх документах наступної інформації, щодо системи контролю і стандартів етики

Опис наявної корпоративної практики/обґрунтування відхилення 62

В Товаристві не створена система внутрішнього контролю, яка відповідає моделі концепції "трьох ліній захисту"

Рада (невиконавчі директори ради директорів) має механізми внутрішнього контролю особи, маючи змогу залучити внутрішнього аудитора та зовнішнього аудитора

Опис наявної корпоративної практики/обґрунтування відхилення 63

Наглядова рада має механізми внутрішнього контролю Товариства, маючи змогу залучити внутрішнього аудитора та зовнішнього аудитора

Опис наявної корпоративної практики/обґрунтування відхилення 65

Наглядова рада не затверджувала політику з питань управління ризиками

Опис наявної корпоративної практики/обґрунтування відхилення 66

Наглядова рада не затверджувала декларацію схильності до ризиків

Опис наявної корпоративної практики/обґрунтування відхилення 67

Наглядова рада не розглядає звіти щодо управління ризиками

Опис наявної корпоративної практики/обґрунтування відхилення 68

Товариство не затверджувало та не оприлюднювало кодекс етики

В особі забезпечено можливість анонімно і безпечно повідомляти про неправомірну чи неетичну поведінку

Опис наявної корпоративної практики/обґрунтування відхилення 69

В оТовариствіі забезпечено можливість анонімно і безпечно повідомляти про неправомірну чи неетичну поведінку

Опис наявної корпоративної практики/обґрунтування відхилення 70

В Товаристві не розроблялась та не оприлюднювалась політика щодо запобігання корупції. Товариство виконує законодавство України щодо запобігання корупції.

Опис наявної корпоративної практики/обґрунтування відхилення 71

Товариство не затвердженополітику щодо конфлікту інтересів

Наявність у статуті або внутрішніх документах наступної інформації, щодо оцінки корпоративного управління

Опис наявної корпоративної практики/обґрунтування відхилення 72

Процедура щорічної самооцінки членів ради в Товаристві не формалізована

Опис наявної корпоративної практики/обґрунтування відхилення 73

За результатами щорічної самооцінки членів ради план дій для підвищення ефективності роботи членів ради та практик корпоративного управління не розробляється

Опис наявної корпоративної практики/обґрунтування відхилення 74

Комплексна оцінка системи корпоративного управління із залученням незалежного зовнішнього експерта не проводиться

Частина 2. Інформація про загальні збори акціонерів (учасників) та загальний опис прийнятих на таких зборах рішень

Кількість загальних зборів, які були скликані

1

Інформація про загальні збори акціонерів (учасників) та загальний опис прийнятих на таких зборах рішень

	Загальні збори 1	Загальні збори 2	Загальні збори 3	Загальні збори 4
Дата проведення	2025-04-03			
Спосіб проведення	Опитування (дистанційно)			
Суб'єкт скликання	Наглядова рада			
URL-адреса протоколу загальних зборів	https://kyivproekt.com/cms/info_shareholders_stakeholders/other_info/meeting_shareholders.html			



Питання порядку денного та прийняті рішення - Загальні збори 1

1) Питання

Звіт Наглядової ради Товариства за 2024 рік та прийняття рішення за результатами такого звіту.

Прийняте рішення

Затвердити звіт Наглядової ради Товариства за 2024 рік.

2) Питання

Затвердження результатів фінансово-господарської діяльності (річної фінансової звітності) Товариства за 2024 рік.

Прийняте рішення

Затвердити результати фінансово-господарської діяльності (річну фінансову звітність) Товариства за 2024 рік.

3) Питання

3. Розподіл прибутку Товариства за 2024 рік.

Прийняте рішення

Чистий прибуток, отриманий Товариством у 2024 році в розмірі 92 тис. грн., залишити нерозподіленим

4) Питання

Схвалення рішення Наглядової ради про обрання аудитора Товариства

Прийняте рішення

Схвалити рішення Наглядової ради про обрання аудитором для проведення аудиту річної фінансової звітності Товариства за 2024 рік Товариства з обмеженою відповідальністю "Інтелект-сервіс" (ідентифікаційний код 30489017, включене до розділу "Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності підприємств" Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності).

5) Питання

. Попереднє надання згоди на вчинення Товариством значних правочинів.

Прийняте рішення

Попередньо надати згоду на вчинення протягом року з дати прийняття цього рішення Товариством значних правочинів щодо реконструкції майнового комплексу - Будівлі "Київпроект" під багатофункціональний комплекс по вул. Богдана Хмельницького, 16-22, у Шевченківському районі м. Києва, що належить Товариству, в тому числі, але не обмежуючись цим, укладання договорів, пов'язаних із участю у будівництві, передачею функцій замовника будівництва, договори генерального підряду, субпідряду, закупівлі та на постачання, на виконання спеціалізованих робіт, робіт з науково-технічного супроводу, створення проектної та проектно-кошторисної документації, та інші договори, інвестиційних договорів, договорів про спільну діяльність у будівництві,

договорів та правочинів, укладення яких передбачено Законом України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю", договорів спрямованих на купівлю/продаж об'єктів нерухомого майна та майнових прав на такі об'єкти нерухомого майна (генеральні угоди про фінансування будівництва, договори на організацію та проведення електронних аукціонів з продажу майна, майнових прав, інших товарів, забезпечення укладення, обігу та обліку деривативів, форвардні контракти, аукціонні свідоцтва про факт укладення форвардного контракту (деривативу), заявки на організацію та проведення електронного аукціону з продажу майна, майнових прав, інших товарів, забезпечення укладення, обігу та обліку деривативів, договори купівлі-продажу форвардного контракту (деривативу), акти пред'явлення до виконання форвардного контракту, та інші документи, що передбачені внутрішніми положеннями організатора торгівлі, договори купівлі-продажу майнових прав, договори відступлення прав та обов'язків (заміну сторони), тощо), розподіл площ у об'єктах нерухомого майна, договорів пов'язаних із залученням інвестицій для здійснення реконструкції будівлі, направлених на отримання Товариством грошових коштів (договори позики, кредитні договори тощо), а також правочинів по забезпеченню виконання Товариством своїх зобов'язань за укладеними договорами (договори позики, застави, поруки, іпотеки, кредитні договори, тощо), договори купівлі-продажу цінних паперів, договори відступлення прав вимоги, граничною сукупною вартістю триста мільйонів гривень за ціною та на умовах, визначених на власний розсуд директором Товариства.

Надати дозвіл директору Товариства на передоручення вчинення (виконання) від імені Товариства зазначених вище правочинів, за умови одержання дозволу від Наглядової ради

Частина 4. Рада

Персональний склад ради та її комітетів

	Ім'я члена ради	Строк повноважень у звітному періоді	Голова / заступник голови ради	Назва комітету - 1	Назва комітету - 2	Назва комітету - 3
Член ради 1	Слфіїв Сергій Сергійович	01.01.2025-.12.2025 рр.	Голова			

Персональний склад ради та її комітетів

	Ім'я члена ради	Строк повноважень у звітному періоді	Голова / заступник голови ради	Назва комітету - 1	Назва комітету - 2	Назва комітету - 3
Член ради 2	Шамрай Олександр Вікторович	01.01.2025-.12.2025 рр.				
Член ради 3	Янішевський Андрій Вікторович	01.01.2025-.12.2025 рр.				

Інформація про проведені засідання ради та загальний опис прийнятих рішень

Кількість засідань ради у звітному періоді

5

з них очних

5

Опис ключових рішень ради

1. Прийняття рішення про скликання та дистанційне проведення річних загальних зборів акціонерів Товариства (далі - Загальні збори), визначення дати проведення Загальних зборів.
2. Визначення дати складання переліку акціонерів, які мають бути повідомлені про проведення Загальних зборів та які мають право на участь у Загальних зборах
3. Затвердження проекту порядку денного Загальних зборів акціонерів Товариства та затвердження проектів рішень щодо кожного з питань, включених до проекту порядку денного.
4. Призначення реєстраційної комісії Загальних зборів акціонерів Товариства.
5. Призначення лічильної комісії Загальних зборів акціонерів Товариства.
6. Про затвердження повідомлення про проведення Загальних зборів, а також способу персонального повідомлення акціонерів про проведення Загальних зборів.
7. Обрання голови та секретаря річних загальних зборів
8. Призначення осіб, уповноважених взаємодіяти з Центральним депозитарієм при проведенні річних загальних зборів
9. Про звіт Наглядової ради за 2025 рік.
10. Про звіт директора АТ "КИЇВПРОЕКТ" про фінансово-господарську діяльність за 2025 рік.
11. Про річну фінансову звітність за 2025 рік
12. Про розкриття регулярної річної інформації АТ "КИЇВПРОЕКТ" (як емітента цінних паперів) за 2025 рік.
13. Затвердження порядку денного річних загальних зборів акціонерів Товариства (далі - Загальні збори).
14. Затвердження форми і тексту єдиного бюлетеня для голосування щодо питань порядку денного на річних загальних зборах акціонерів Товариства.
15. Про перенесення строків введення в експлуатацію об'єкту "Реконструкція майнового комплексу - будівлі "Київпроект" під багатофункціональний комплекс" за адресою: вул. Богдана Хмельницького, 16-22 у Шевченківському районі м. Києва.
16. Про надання повноважень директору АТ "Київпроект" щодо затвердження Положення про облікову політику та Положення по організацію бухгалтерського обліку.
17. Про обрання аудитора Товариства та визначення умов договору, що укладатиметься з ним, встановлення розміру оплати його послуг. ТОВ "Інтелект-Сервіс"

Звіт ради

Оцінка складу, структури та діяльності ради як колегіального органу (колективної придатності ради)

Наглядова рада з моменту обрання здійснює свою діяльність в повному складі (три особи включно з Головою Наглядової ради). Наглядовою радою своєчасно розглядались та приймались всі питання, які віднесені чинним законодавством України до її компетенції.

Протягом звітнього періоду Наглядова Рада Товариства працювала у складі, який обрано 24 квітня 2023 року на річних Загальних зборах акціонерів Товариства шляхом кумулятивного голосування строком на 3 роки, а саме:

- Софієв Сергій Сергійович;
- Янішевський Андрій Вікторович;
- Шамрай Олександр Вікторович.

Голова Наглядової ради - Софієв Сергій Сергійович

.

Оцінка компетентності та ефективності кожного члена ради, включаючи інформацію про його діяльність як посадової особи інших юридичних осіб або іншу діяльність - оплачувану і безоплатну

2) оцінка компетентності та ефективності кожного члена ради, включаючи інформацію про його діяльність як посадової особи інших юридичних осіб або іншу діяльність - оплачувану і безоплатну

Софієв Сергій Сергійович

Освіта

Донецький національний університет (диплом бакалавра за спеціальністю "Право" - 2009 рік); Донецький національний університет (диплом спеціаліста за спеціальністю "Правознавство" - 2010 рік),

Компетентність та ефективність (включаючи інформацію про діяльність як посадової особи інших юридичних осіб або іншу діяльність - оплачувану і безоплатну) Основне місце роботи: ТОВ "ФІРМА "РЕЗОН" - директор

Незалежність в прийнятті рішень

Відсутній будь-який вплив з боку інших осіб у процесі прийняття рішень під час виконання обов'язків незалежного члена.

Ефективність:

- кількість засідань, в яких взяв участь

5

- підготовленість до засідань (бали від 1 до 5)

4

- ретельність аналізу звітності, наданої Виконавчим органом (бали від 1 до 5) 4

Янішевський Андрій Вікторович

Освіта

Академія муніципального управління, (Економічний факультет. Ступень вищої освіти: бакалавр. Спеціальність: Фінанси, рік закінчення - 2012 рік.);

Академія муніципального управління. Ступень вищої освіти: магістр. Спеціальність: Фінанси и кредит, рік закінчення - 2013 рік.); Таврійський національний університет імені В.І. Вернадського. Ступень вищої освіти: магістр. Спеціальність: Право, рік закінчення - 2018 рік.)

Компетентність та ефективність (включаючи інформацію про діяльність як посадової особи інших юридичних осіб або іншу діяльність - оплачувану і безоплатну) Основне місце роботи: на даний момент не працює.

Незалежність в прийнятті рішень

Відсутній будь-який вплив з боку інших осіб у процесі прийняття рішень під час виконання обов'язків незалежного члена.

Ефективність:

- кількість засідань, в яких взяв участь
5
- підготовленість до засідань (бали від 1 до 5)
4
- ретельність аналізу звітності, наданої Виконавчим органом (бали від 1 до 5) 4

Шамрай Олександр Вікторович
Освіта

Київський національний університет ім. Тараса Шевченка (диплом магістра за спеціальністю "Право" - 2006 рік)

Компетентність та ефективність (включаючи інформацію про діяльність як посадової особи інших юридичних осіб або іншу діяльність - оплачувану і безоплатну) Основне місце роботи: ТОВ "СПЕЦБУДІНВЕСТ-17" заступник директора з юридичних питань.

Незалежність в прийнятті рішень

Відсутній будь-який вплив з боку інших осіб у процесі прийняття рішень під час виконання обов'язків незалежного члена.

Ефективність:

- кількість засідань, в яких взяв участь
5
- підготовленість до засідань (бали від 1 до 5)
4
- ретельність аналізу звітності, наданої Виконавчим органом (бали від 1 до 5) 4

Всі члени Наглядової Ради є компетентними та здійснювали ефективну діяльність як посадові особи Товариства.

Оцінка виконання радою поставлених цілей особи. У межах цього пункту зазначається інформація щодо впливу рішень, прийнятих радою протягом звітного періоду, з метою забезпечення досягнення поставлених перед особою стратегічних цілей. При цьому інформація щодо стратегічних цілей особи має містити загальний опис таких стратегічних цілей і не потребує розкриття інформації (показників), що, згідно з внутрішніми документами особи належить до інформації з обмеженим доступом (конфіденційної інформації та комерційної таємниці)

Своєчасне прийняття Наглядовою всіх рішень, які відносяться до її компетенції, сприяло досягненню цілей товариства, а саме - проведення реконструкції будівлі з метою одержання прибутку в інтересах акціонерів Товариства, зростання активів та ринкової вартості акцій Товариства.

Інформація про внутрішню структуру ради, процедури, що застосовуються при прийнятті нею рішень, включаючи зазначення того, яким чином діяльність ради зумовила зміни у фінансово-господарській діяльності особи

До складу Наглядової ради Товариства входять 3 (три) особи, в тому числі Голова Наглядової ради. Прийняття рішень Наглядовою радою відбувається із дотриманням всіх встановлених процедур. Своєчасність прийняття рішень Наглядовою радою Товариства сприяло позитивним змінам в фінансово-господарській діяльності Товариства.

У звітному періоді Наглядова Рада Товариства здійснювала повноваження в межах компетенції, визначеної Статутом Товариства, Положенням про Наглядову Раду Товариства, керуючись вимогами чинного законодавства України. З метою належного виконання своїх обов'язків, Наглядова рада протягом 2025 року провела 5 засідань, на яких було розглянуто 17 питань, віднесених діючим законодавством, Статутом Товариства та Положенням про Наглядову раду АТ "Київпроект" до її компетенції.

На засідання Наглядової Ради запрошувались та були присутніми Директор Товариства, інші працівники Товариства. Рішення на засіданнях приймалися шляхом голосування. Протягом звітного періоду жодного рішення Наглядової ради не було оскаржено, визнано помилковим або таким, що не відповідає чинному законодавству України, Статуту та внутрішнім документам Товариства. Всі прийняті рішення оформлювалися протоколами засідання, які своєчасно надавалися для виконання вико-навчому органу Товариства.

Кожен акціонер Товариства має право ознайомитися з протоколами Наглядової ради, звернувшись з відповідною

заявою на ім'я Голови Наглядової ради в термін і в порядку визначеному чинним законодавством та статутними документами Товариства.

За звітний період до Наглядової ради не надходило, жодних скарг, претензій, запитів з приводу роботи виконавчого органу Товариства або Наглядової ради.

Наглядова Рада будує свою роботу на принципах безперервного обміну інформацією з менеджментом Товариства у період між засіданнями.

Встановлені законом цілі Наглядової Ради в межах, визначених Статутом Товариства, виконані.

Частина 5. Виконавчий орган

Інформація про одноосібний виконавчий орган та загальний опис прийнятих рішень

Ім'я керівника	Гуцало Сергійович	Павло
Термін повноважень у звітному періоді	01.01.2025 31.12.2025 рр.	-

Опис ключових рішень керівника

Ключові рішення керівника приймалися в межах, встановлених Статутом Товариства.

Протягом 2025 року директор самостійно вирішував всі питання, пов'язані з керівництвом поточною діяльністю Товариства, а саме:

1. Розробка та подання на затвердження Наглядової ради проектів довгострокових планів (програм) діяльності Товариства, програм фінансово-господарської діяльності Товариства та бюджетів на рік та/або півріччя, квартал, місяць тощо, інших документів, пов'язаних з плануванням діяльності Товариства та забезпечення їх реалізації. 2. Розробка та затвердження поточних фінансово-господарських планів і оперативних завдань товариства та забезпечення їх реалізації. 3. Організація ведення бухгалтерського, податкового та інших видів обліку та звітності Товариства, складання та надання Наглядовій раді кварталних та річних звітів Товариства до їх подання на розгляд Загальним зборам та/або оприлюднення. 4. Затвердження правил внутрішнього трудового розпорядку Товариства, інших нормативних документів Товариства, що регулюють його виробничу, комерційну господарську, колективно-трудова (соціальну) діяльність. 5. Прийняття рішень про вчинення Товариством правочинів у межах, встановлених чинним законодавством, статутом, а також забезпечення усіх умов, необхідних для дотримання вимог законодавства та внутрішніх нормативних документів Товариства при прийнятті Загальними зборами та/або Наглядовою радою рішень про вчинення Товариством значних правочинів та правочинів із заінтересованістю. 6. Розробка та затвердження організаційної структури, штатного розпису (розкладу) Товариства, посадових інструкцій та посадових окладів (у межах затверджених бюджетів Товариства) його працівників. 7. Підбір працівників Товариства та укладення з ними трудових договорів. 8. Укладення (у порядку та межах, визначених чинним законодавством, статутом та іншими внутрішніми нормативними документами Товариства) договорів Товариства та організація їх виконання; укладення (у тому числі за необхідністю за погодженням з Наглядовою радою) та виконання колективного договору Товариства. 9. Представлення інтересів Товариства у судах, арбітражі (третейському суді) та органах державної влади та управління; підписання та подання від імені Товариства позовів, скарг, заяв, клопотань тощо. 10. Забезпечення проведення аудиторської та спеціальних перевірок діяльності Товариства у випадках та порядку, визначених чинним законодавством та статутом чи на вимогу Наглядової ради. 11. Виконання інших повноважень, що передбачені чинним законодавством, статутом та іншими нормативними документами Товариства.

Ім'я заступника (ів) керівника	Єгорова Іванівна	Світлана
Термін повноважень у звітному періоді	01.01.2025 - 31.12.2025 рр.	

Сфера відповідальності заступника керівника

Фінансово-економічна діяльність Товариства

Звіт виконавчого органу

Оцінка складу, структури та діяльності виконавчого органу

Товариством здійснює управління одноосібний виконавчий орган - директор

Оцінка компетентності та ефективності керівника та заступників керівника/голови та членів колегіального виконавчого органу, включаючи інформацію про його діяльність як посадової особи інших юридичних осіб або іншу діяльність - оплачувану і безоплатну

Директор ефективно виконує покладені на нього функції протягом більше 3 років, користується довірою акціонерів Товариства, Наглядової ради. Компетентність та ефективність директора достатні для ефективного керівництва поточною діяльністю Товариства та прийняття відповідних рішень.

Оцінка виконання виконавчим органом поставлених цілей особи. В межах цього пункту зазначається інформація щодо впливу рішень, прийнятих виконавчим органом протягом звітного періоду, на досягнення поставлених перед особою стратегічних цілей. При цьому інформація щодо стратегічних цілей особи має містити загальний опис таких стратегічних цілей і не потребує розкриття інформації (показників), що, згідно внутрішніх документів особи належить до інформації з обмеженим доступом (конфіденційної інформації та комерційної таємниці)

Діяльність виконавчого органу Товариства здійснювалася на підставі та відповідно до повноважень, встановлених Статутом та Положенням про виконавчий орган Товариства. Протягом 2025 року Товариство здійснювало комплекс заходів, пов'язаних з реконструкцією нежитлового будинку "Київпроект" по вул. Богдана Хмельницького, буд. 16-22 під багатофункціональний комплекс. Реалізація вищезазначених напрямів діяльності дозволить отримати достатній прибуток для задоволення потреб Товариства, його працівників, акціонерів, забезпечить сталий виробничий процес та соціальну стабільність у колективі.

Рішення та дії, які б шкодили інтересам акціонерів, виконавчим органом не приймалися та не вчинялися. Робота директора відповідає меті та напрямкам діяльності Товариства і положенням його установчих документів.

Інформація про те, яким чином діяльність виконавчого органу зумовила зміни у фінансово-господарській діяльності особи

Інформація про те, яким чином діяльність виконавчого органу зумовила зміни у фінансово-господарській діяльності особи

. Своєчасне прийняття виконавчим органом всіх рішень, які відносяться до його компетенції сприяло досягненню цілей Товариства, а саме одержання прибутку в інтересах акціонерів Товариства, зростання активів та ринкової вартості акцій Товариства.

1.Звіт про фінансові результати за 2025 р.

1.1.Основні фінансові показники

Дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) у 2025 році склав 986.0 тис. грн. (950,0 тис. грн. за 2024 рік).

Інші операційні доходи склали 522.0 тис. грн., в т. ч. :

-Дохід від реалізації оборотних активів - 226,0 тис. грн.
-Дохід від страхового відшкодування - 245,0 тис. грн.
-Дохід від відшкодування раніше списаних активів - 35,0 тис. грн.
-Дохід від списання кредиторської заборгованості -15,0 тис. грн.
-Інші доходи - 1,0 тис. грн.
-Фінансові доходи - 707,0 тис. грн.

Структура витрат в 2025 р.

Витрати 2025 р. 2024 р.

Собівартість реалізованих послуг оренди

Матеріальні витрати

Комунальні послуги 4

Витрати на оплату праці 34

Нарахування на заробітну плату 8

Амортизація

Податки 469419

Витрати на ремонт приміщень та обладнання

Витрати на утримання будинку 1412

Інші 4

Всього 487477

Собівартість реалізованих послуг технічного архіву

Витрати на оплату праці 15168

Нарахування на заробітну плату 3315

Поліграфічні послуги 7289

Всього 256172

Собівартість реалізованих товарів

Всього собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг) 743649

Витрати 2025 р. 2024 р.

Адміністративні витрати:

Витрати на канцтовари та інші офісні ТМЦ

Витрати на оплату праці 6346

Відрахування на соціальні заходи 1413

Амортизація 49

Податки 109

Професійні послуги та інформаційно-консультаційні послуги 315

Зв'язок 53

Послуги банків 21

Інші послуги

Всього 99116

Витрати 2025 р. 2024 р.

Інші операційні витрати

Собівартість реалізованих оборотних активів 226508

Комунальні витрати

Створення резерву під знецінення дебіторської заборгованості 15182

Штрафи, пені, неустойки 3

Відрахування до профспілкового комітету 3

Витрати на оплату лікарняних за рахунок підприємства

Списання ПДВ 11

Благодійна допомога 25

Податки
Інші
Всього 383626

Витрати 2025 р. 2024 р.
Фінансові витрати 811506
Відсоткові витрати (амортизація дисконту) 811506

Основним напрямком фінансово-господарської діяльності в 2025 році було проведення реконструкції нежитлового будинку АТ "КИЇВПРОЕКТ", що є власністю Товариства та знаходиться по вул. Богдана Хмельницького, буд. 16-22 у Шевченківському р-ні м. Києва, під сучасний багатофункціональний комплекс".

Чистий фінансовий результат склав 147,0 тис. грн. за 2025 р., в 2024 р. одержано прибуток 92,0 тис. грн.

2. Звіт про фінансовий стан (баланс) на 31.12.2025 р.

2.1. Валюта балансу станом на 31.12.2025р. становить 297 176 тис. грн., збільшилась за 2025 рік на 42 187 тис. грн.

2.2. Основні засоби

В загальній структурі балансу основні засоби складають 17 032,0 тис. грн., що становить 6% від всіх активів. Капітальні інвестиції складають 210 280,0 тис. грн., що становить 71% від всіх активів. Збільшення балансової вартості капітальних інвестицій пов'язано з капітальними інвестиціями в реконструкцію нежитлового будинку "Київпроект" по вул. Богдана Хмельницького, буд. 16-22 під багатофункціональний комплекс.

Основні засоби товариства станом на 31.12.2025 року мають наступну структуру:

Первісна вартість	Знос	Залишкова вартість
Будинки та споруди	29 72614	55015 176
Машини та обладнання	1 8841	058826
Транспортні засоби	74371	231
Інструменти, прилади, інвентар	40935	950
Інші основні засоби	4 3823	433949
Інші необоротні малоцінні активи	21210	37 16520 13317 032
Капітальні інвестиції	210 2800	210 280
	247 44520	133227 312

2.3. Виробничі запаси та незавершене виробництво

Станом на 31.12.2025 року запаси Товариства становлять 6 756.0 тис. грн. і складаються з:

-Виробничі запаси - 3 118,0 тис. грн.;

Незавершене виробництво - 3 638,0 тис. грн.;

2.4. Дебіторська заборгованість

Станом на 31.12.2025 року дебіторська заборгованість має наступну структуру:

Найменування показника структури поточної дебіторської заборгованості

Найменування показника структури поточної дебіторської заборгованості станом на 31.12.2025 р. станом на 31.12.2024 р.

Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги 3 0293 079

Резерв під очікувані кредитні збитки (246) (95)

Балансова вартість дебіторської заборгованості за товари, роботи, послуги 2 7832984

в т.ч. заборгованість зв'язаних сторін

Дебіторська заборгованість за виданими авансами за роботи, послуги (субпідряд) 598598

Дебіторська заборгованість за виданими авансами за роботи, послуги 433115

Згідно зі Статутом АТ "КИЇВПРОЕКТ", резервний капітал формується шляхом щорічних відрахувань в розмірі не менше 5% чистого прибутку до отримання суми, що становить не менше 15% статутного капіталу товариства. Станом на 31 грудня 2025 року резервний капітал становить 1 832 тис. грн., що складає 15 % від статутного капіталу АТ "КИЇВПРОЕКТ". Протягом 2025 року розмір резервного капіталу не змінювався.

2.8. Нерозподілений прибуток збільшився за рахунок одержаного прибутку сумі 147,0 тис. грн. за 2025 р.

Частина 6. Інформація про корпоративного секретаря, а також звіт щодо результатів його діяльності

Ім'я	Казимиренко Вячеславівна	Карина
Документи, які регулюють діяльність корпоративного секретаря		
Положення про корпоративного секретаря		
Орган управління, який прийняв рішення про призначення корпоративного секретаря		
Наглядова рада		
Дата та номер рішення про призначення корпоративного секретаря		
Дата	2023-12-18	
Номер	10	

Частина 7. Опис основних характеристик систем внутрішнього контролю особи, а також перелік структурних підрозділів особи, які здійснюють ключові обов'язки щодо забезпечення роботи систем внутрішнього контролю

Перелік основних внутрішніх документів щодо системи внутрішнього контролю (у тому числі щодо системи комплаєнс та внутрішнього аудиту)

Система внутрішнього контролю Товариства реалізується через розподіл функцій між органами управління та посадовими особами.

Система внутрішнього контролю Товариства спрямована на упередження, виявлення і виправлення суттєвих помилок, забезпечення захисту і збереження активів, повноти і точності облікової документації та включає адміністративний та бухгалтерський контроль.

Система внутрішнього контролю Товариства забезпечується дотриманням всіма учасниками операційних процесів управління та діяльності Товариства чинного законодавства України, регламентами, положеннями, нормативами, наказами, розпорядженнями, протокольними рішеннями та іншими документами Товариства, якими регулюється виконання, дотримання та відповідальність працівників структурних підрозділів всіх рівнів операційних процесів діяльності, управління та звітності.

Формалізований внутрішній документ, який визначає політику системи внутрішнього контролю, станом на звітну дату не затверджений.

Частина 8. Інформація щодо осіб, які прямо або опосередковано є власниками значного пакета акцій особи

Інформація щодо осіб, які прямо або опосередковано є власниками значного пакета акцій особи

Акціонери	Ім'я або повне найменування акціонера	Розмір значного пакета акцій	Розмір пакета акцій, що знаходиться в прямому та (опосередкованому) володінні
Акціонер 1	Товариство з обмеженою відповідальністю "СПЕЦРЕНТФІНАНС"	47,623	47,623
Акціонер 2	Товариство з обмеженою відповідальністю "ДЖЕМП"	47,235	47,235

Частина 9. Інформація щодо будь-яких обмежень прав участі та голосування акціонерів (учасників) на загальних зборах особи

Додаткова інформація щодо будь-яких обмежень прав участі та голосування акціонерів (учасників) на загальних зборах особи

Неголосуючі акції у кількості 243344 акцій (власники цінних паперів, які не уклали договору з депозитарною установою та право голосу яких обмежено відповідно до п.10 розділу VI Закону України "Про депозитарну систему України")

Частина 10. Інформація щодо порядку призначення/звільнення посадових осіб (крім ради та виконавчого органу) особи

Інформація щодо порядку призначення/звільнення посадових осіб (крім ради та виконавчого органу) особи

Орган управління: Особа	Ім'я посадової особи	Назва посади	Назва органу, який прийняв рішення про призначення посадової особи	Дата рішення	Номер рішення
Особа 1	Казимиренко Карина Вячеславівна	Корпоративний секретар, призначена	Наглядова рада	18.12.2023	10

Особа 1**Опис ключових повноважень особи**

- До компетенції корпоративного секретаря належить:
 - надання інформації акціонерам та/або інвесторам, іншим заінтересованим особам про діяльність товариства;
 - надання статуту акціонерного товариства та його внутрішніх положень, у тому числі змін до них, для ознайомлення особам, які мають на це право;
 - виконання функцій голови лічильної комісії відповідно до статті 55 цього Закону;
 - забезпечення підготовки, скликання та проведення загальних зборів, виконання функцій секретаря загальних зборів та складення протоколу загальних зборів;
 - підготовка та проведення засідань наглядової ради або ради директорів, комітетів наглядової ради або ради директорів, виконання функцій секретаря наглядової ради або ради директорів, складення протоколів засідань наглядової ради або ради директорів;
 - участь у підготовці чи підготовка проектів роз'яснень для акціонерів або інвесторів щодо реалізації їхніх прав, надання відповідей на запити акціонерів або інвесторів;
 - підготовка витягів з протоколів засідань органів управління товариства та їх засвідчення;
 - виконання інших функцій, передбачених цим Законом, статутом акціонерного товариства.
- Корпоративний секретар має право доступу до будь-яких документів товариства в межах його компетенції.

Порядок призначення та звільнення посадової особи

- призначається на посаду наглядовою радою Товариства.
- Строк повноважень корпоративного секретаря встановлюється рішенням наглядової ради.
 - Одна й та сама особа може призначатися на посаду корпоративного секретаря неодноразово.
 - Повноваження корпоративного секретаря є чинними з дати його призначення та припиняються з дати призначення нового корпоративного секретаря.
 - За рішенням наглядової ради повноваження корпоративного секретаря можуть бути у будь-який час та з будь-яких підстав припинені або корпоративний секретар може бути тимчасово відсторонений від виконання своїх повноважень.
 - Наглядова рада має право у будь-який час та з будь-яких підстав звільнити корпоративного секретаря або відсторонити його від виконання повноважень.
 - Без рішення наглядової ради повноваження корпоративного секретаря достроково припиняються:
 - за його бажанням, за умови письмового повідомлення про це акціонерного товариства за два тижні;
 - у разі неможливості виконання обов'язків корпоративного секретаря за станом здоров'я;
 - у разі набрання законної сили вироком чи рішенням суду, яким його засуджено до покарання, що виключає можливість виконання обов'язків корпоративного секретаря;

- 4) у разі смерті, визнання його недієздатним, обмежено дієздатним, безвісно відсутнім, померлим;
 5) у випадку, передбаченому частиною третьою статті 88 цього Закону України "Про акціонерні товариства"

Частина 11. Інформація про винагороду членів виконавчого органу та/або ради особи

Інформація про винагороду членів виконавчого органу та/або ради особи

	Член виконавчого органу/ради 1	Член виконавчого органу/ради 2	Член виконавчого органу/ради 3	Член виконавчого органу/ради 4	Член виконавчого органу/ради 5	Член ор
--	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	---------

Орган управління:

Ім'я члена виконавчого органу/ради особи	Гуцало Сергійович	Павло Софійович	Софійович Сергій	Шамрай Олександр Вікторович	Янішевський Андрій Вікторович	
Посада	директор	Голова Наглядової ради	Член Наглядової ради	Член Наглядової ради	Член Наглядової ради	
Дата вступу на посаду	2020-10-20	2023-04-24	2024-07-01	2023-04-24		

Розмір винагороди у національній або іноземній валюті, яку виплатили (мають виплатити) у звітному періоді та/або рішення про виплату якої прийнято у звітному періоді

Виплатили	504895					
-----------	--------	--	--	--	--	--

Критерії оцінки ефективності, за якими нараховували змінну частину винагороди

Член виконавчого органу/ради 2

Здійснює повноваження члена Наглядової ради на безоплатній основі

Член виконавчого органу/ради 3

Здійснює повноваження члена Наглядової ради на безоплатній основі

Член виконавчого органу/ради 4

Здійснює повноваження члена Наглядової ради на безоплатній основі

Частина 14. Думка аудитора щодо інформації щодо звіту про корпоративне управління

Інформація, щодо дотримання вимог Закону України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки» №3480 -IV від 23.02. 2006 року.

Управлінський персонал Замовника несе відповідальність за інформацію, яка включається до Звіту про корпоративне управління відповідно до вимог частини 3 статті 127 Закону України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки».

Ми виконали процедури для отримання аудиторських доказів щодо того, чи достовірно, повно та відповідно відображена інформація, що зазначена у Звіті про корпоративне управління, вимогам частини третьої статті 127 «Звіт керівництва» та не суперечить даним діяльності Товариства за звітний період.

На основі виконаних процедур та отриманих доказів ніщо не привернуло нашої уваги, що б змусило нас вважати, що Акціонерним товариством «КИЇВПРОЕКТ», не розкрито достовірно, повно та відповідно інформацію, зазначену в пунктах 5-9, яка включена до складу звіту про корпоративне управління, а також перевірена інформація зазначена в пунктах 1-4 Звіту керівництва, відповідно до вимог частини третьої статті 127 «Звіт керівництва» Закону України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки» №3480 -IV № 3480-IV від 23.02.2006р. Інформація відповідає даним діяльності Товариства за звітний період.

Наша думка щодо інформації Звіту про корпоративне управління не поширюється на іншу інформацію Звіту керівництва і ми не надаємо висновок з будь-яким рівнем впевненості щодо такої інформації

Якщо після ознайомлення з усією інформацією, яка міститься в розділах Регулярної річної інформації емітента цінних паперів, ми дійдемо до висновку, що в ній існує суттєве викривлення, ми повідомимо інформацію про це питання, тим, кого наділено найвищими повноваженнями, та, у разі потреби, доведемо до відома користувачів фінансової звітності.

Частина 15. Інформація, передбачена законодавством про діяльність та регулювання діяльності на ринку фінансових послуг

Товариство не здійснює діяльність на ринку фінансових послуг, тому Інформація, передбачена законодавством про діяльність та регулювання діяльності на ринку фінансових послуг не зазначається.

Звіт керівництва (управління для емітентів) (продовження)

Оцінка діяльності щодо захисту довкілля та соціальної відповідальності за звітний період

Товариство не здійснює викидів забруднюючих речовин в атмосферне повітря, діяльність не пов'язана з впливом фізичних та біологічних факторів на стан атмосферного повітря, тому у 2025 році не здійснювалися організаційно-господарські, технічні та інші заходи щодо забезпечення виконання вимог, передбачених стандартами та нормативами екологічної безпеки у галузі охорони атмосферного повітря.

Соціальна сфера: дотримання соціальних прав та гарантій працівників передбачених Конституцією України, КЗпП та іншими нормативними документами.

Основні ризики і виклики щодо захисту довкілля та соціальної відповідальності, плани щодо їх вирішення, а також їх вплив на досягнення стратегічних цілей

Перелік ризиків щодо захисту довкілля та соціальної відповідальності, які мають вплив на особу

немає

Заходи, які планується здійснити / здійснюються для мінімізації/усунення кожного із ризиків

немає

Основні положення політики з питань захисту довкілля та соціальної відповідальності

Перелік політик з питань захисту довкілля та соціальної відповідальності та опис питань, які такі політики покликані вирішити

перелік відсутній

Перелік питань та прийнятих рішень щодо захисту довкілля та соціальної відповідальності, які розглядались радою та виконавчим органом

Перелік питань, які розглядались виконавчим органом та короткий зміст рішень, які було прийнято

немає

Перелік питань, які розглядались радою та короткий зміст рішень, які було прийнято

немає

Перелік ключових стейкхолдерів, на яких має вплив діяльність особи із зазначенням обґрунтування в чому саме полягає такий вплив

Повне найменування / ім'я стейкхолдерів, опис зв'язку з емітентом/особою, яка надає забезпечення та зазначення характеру емітента/особи, яка надає забезпечення на таких стейкхолдерів

перелік відсутній

Перелік стейкхолдерів, які мають вплив на досягнення особою стратегічних цілей із зазначенням обґрунтування в чому саме полягає такий вплив

Повне найменування / ім'я стейкхолдерів, опис зв'язку з емітентом/особою, яка надає забезпечення та зазначення характеру впливу таких стейкхолдерів на досягнення емітентом/особою, яка надає забезпечення стратегічних цілей

перелік відсутній

Основні положення політики щодо взаємодії зі стейкхолдерами, у тому числі акціонерами/учасниками

В Товаристві відсутня політика щодо взаємодії зі стейкхолдерами, у тому числі акціонерами / учасниками.

[104000-2] Звіт незалежного аудитора

Інформація про аудиторський звіт

Найменування суб'єкта аудиторської діяльності	Товариство з обмеженою відповідальністю "Інтелект-сервіс"
Код ЄДРПОУ суб'єкта аудиторської діяльності	30489017
Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності	2029
Розділ Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності	Розділ 3 Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності
Вебсторінка суб'єкта аудиторської діяльності	https://finance-pro.com.ua/
Дата і номер рішення про проходження перевірки системи контролю якості аудиторських послуг суб'єкта аудиторської діяльності	20/06.2025 № 12Кя
Номер та дата договору на проведення аудиту	№ 321/12/25 від 23.12.2025 р.
Звітний період, за який проведено аудит фінансової звітності	01.01.2025р. - 31.12.2025 р.
Дата початку та дата закінчення аудиту	25.01.2026 р. - 03.03.2026 р.
Розмір винагороди за проведення аудиту річної фінансової звітності	140000,00 грн.
Відповідальність аудитора в межах виконання вимог процедури подання звітності у форматі iXBRL до Центру збору фінансової звітності	Накладання кваліфікованого електронного підпису ключового партнера з аудиту на екземпляр фінансової звітності в єдиному електронному форматі (iXBRL) здійснено виключно для цілей виконання регуляторних вимог стосовно подання фінансової звітності в форматі iXBRL до Центру збору фінансової звітності "Система фінансової звітності". Управлінський персонал суб'єкта господарювання, що

звітує, несе відповідальність за складання і подання фінансової звітності в форматі iXBRL та за повноту і точність відтворення інформації у цій фінансовій звітності. Опис відповідальності аудитора наведено у звіті незалежного аудитора, який оприлюднено разом із фінансовою звітністю на зазначеній веб-сторінці

**Звіт незалежного аудитора
щодо фінансової звітності
АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА
«КИЇВПРОЕКТ»
станом на 31 грудня 2025 року**

Належний адресат:

Адресат:

Акціонери АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «КИЇВПРОЕКТ»

Управлінський персонал АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «КИЇВПРОЕКТ»

Звіт щодо аудиту фінансової звітності

Думка

Ми провели аудит фінансової звітності АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «КИЇВПРОЕКТ» (далі - АТ «КИЇВПРОЕКТ» або Товариство), що складається із Балансу (Звіт про фінансовий стан) на 31 грудня 2025 року, Звіту про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 2025 рік, Звіту про рух грошових коштів (за прямим методом) за 2025 рік, Звіту про власний капітал за 2025 рік та приміток до фінансової звітності за 2025 рік, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, фінансова звітність, що додається відображає достовірно в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан АТ «КИЇВПРОЕКТ» на 31 грудня 2025 року, та його фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ) та вимог Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність» від 16.07.1999 року № 996 - XIV, щодо складання фінансової звітності.

Основа для думки

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту (МСА). Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності» нашого звіту. Ми є незалежними по відношенню до Товариства згідно з Кодексом Етики Професійних Бухгалтерів Ради з Міжнародних стандартів етики для бухгалтерів («Кодекс РМСЕБ») та етичними вимогами, застосованими в

Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог та Кодексу РМСЕБ. Ми вважаємо, що отримані нами аудиторські докази є достатніми і прийнятними для використання їх як основи для нашої думки.

Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності

Ми звертаємо увагу на примітку 2.5 «Економічне середовище», та примітку 2.6 «Безперервність діяльності, які свідчать, що діяльність Товариства здійснюється в умовах макроекономічної нестабільності, зумовленої триваючою збройною агресією російської федерації проти України та дією воєнного стану.

Воєнні дії вплинули на економіку України через порушення логістичних ланцюгів, зростання операційних витрат, валютні та адміністративні обмеження, зниження платоспроможності окремих контрагентів та загальну невизначеність ділового середовища.

Подальший розвиток подій та їх тривалість залишаються невизначеними. Вплив зазначених факторів на діяльність Товариства залежить від майбутніх макроекономічних умов та регуляторного середовища.

Керівництво здійснює постійний моніторинг зовнішніх ризиків та адаптує операційну діяльність відповідно до поточних умов.

Фінансова звітність підготовлена на основі припущення про безперервність діяльності відповідно до МСБО 1 «Подання фінансової звітності».

При оцінці здатності продовжувати діяльність керівництво врахувало:

- поточний фінансовий стан та структуру зобов'язань;
- рівень ліквідності;
- результати діяльності за звітний період;
- прогноз грошових потоків на 2026-2027 роки;
- стан дебіторської та кредиторської заборгованості;
- можливість регулювання витрат відповідно до обсягів діяльності.

Станом на дату затвердження фінансової звітності Товариство продовжує здійснювати операційну діяльність, своєчасно виконує зобов'язання та має достатній рівень ліквідності для покриття поточних потреб.

Хоча воєнний стан та макроекономічна ситуація створюють підвищений рівень невизначеності, керівництво вважає, що Товариство має достатні ресурси та управлінські інструменти для продовження діяльності в передбачуваному майбутньому.

На дату затвердження цієї фінансової звітності відсутні підстави вважати, що Товариство не зможе продовжувати діяльність на безперервній основі

Ми наголошуємо, що прогнози щодо розвитку ситуації та відповідних негативних наслідків дуже складно прогнозувати через непередбачуваність дій керівництва росії що свідчить про існування суттєвої невизначеності, яка може поставити під сумнів здатність Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі в майбутніх періодах.

В той же час припущення управлінського персоналу щодо безперервності діяльності є доречним.

Нашу думку не було модифіковано щодо цього питання.

Ключові питання аудиту

Ключові питання аудиту – це питання, які на наше професійне судження, були більш значущими під час нашого аудиту фінансової звітності за поточний період. Ці питання розглядалися в контексті нашого аудиту фінансової звітності в цілому та враховувалися при формуванні думки щодо цих питань, при цьому ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань.

Ключові питання аудиту Опис аудиторських процедур

1.Незавершені капітальні інвестиції

Станом на 31.12.2025 року незавершені капітальні інвестиції склали 210280 тис.грн. та представлені:

- незавершеним будівництвом по об'єкту «Реконструкція майнового комплексу – будівлі «Київпроект» під багатофункціональний комплекс по вул. Богдана Хмельницького, 16-22 у Шевченківському районі м. Києва»

Ми приділили особливу увагу цій статті балансу, оскільки на етапі реконструкції будівлі вартість незавершених капітальних інвестицій є суттєвою статтею балансу, та буде мати значний вплив на вартість основного засобу (будівлі) по завершенню реконструкції. Ми здійснили процедури перевірки юридичних правочинів, а саме рішень загальних зборів акціонерів від 17.04.2019 р. документів на право власності та інших.

Повноти та достовірності операцій по незавершеним капітальним інвестиціям в бухгалтерському обліку. Наші процедури включають зокрема аналіз облікової політики на предмет відповідності МСБО (IAS)16 «Основні засоби», аналіз умов договорів, актів виконаних робіт та їх оплату. В примітці 2.1 Незавершене будівництво наведено положення щодо бухгалтерського обліку та підходи Товариства до облікових оцінок об'єкта незавершеного будівництва.

В примітці 5.2 Активи в стадії створення (незавершені капітальні інвестиції) представлена динаміка витрат за об'єктом та інформація щодо реалізації проекту реконструкції

. Ми вважаємо, що виконані нами аудиторські процедури були прийнятними та достатніми для отримання доказів стосовно незавершених капітальних інвестицій.

Інша інформація

Управлінський персонал АТ «КИЇВПРОЕКТ» несе відповідальність за іншу інформацію, підготовлену станом та за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року.

Інша інформація складається із Звіту керівництва, що складена відповідно Закону України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки» від 23.02.2006 № 3480-IV .

Інформація, яка міститься в окремих розділах Регулярної річної інформації емітента цінних паперів, що розкривається у відповідності до «Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів, а також особами, які надають забезпечення за такими цінними паперами» затвердженого Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 06.06.2023 № 608.

Наша думка щодо фінансової звітності не поширюється на іншу інформацію

У зв'язку з нашим аудитом фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомитися з іншою інформацією, зазначеною вище та, при цьому, розглянути, чи існує суттєва невідповідність між іншою інформацією і фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ця інформація має вигляд такої, що містить суттєве викривлення.

Якщо на основі проведеної нами роботи стосовно іншої інформації, отриманої до дати звіту аудитора, ми доходимо висновку, що існує суттєве викривлення цієї іншої інформації, ми зобов'язані повідомити про цей факт.

Ми не виявили фактів, які свідчили про:

- неузгодженість Звіту керівництва АТ «Київпроект» за 2025 рік із фінансовою звітністю Товариства за 2025 рік;
- невідповідністю Звіту керівництва вимогам законодавства;
- наявність суттєвих викривлень в Звіті керівництва.

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

Управлінський персонал несе відповідальність за складання і достовірне подання цієї фінансової звітності відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності та таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський персонал визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень унаслідок шахрайства або помилки.

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

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

Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності

Нашими цілями є отримання обґрунтованої впевненості, що 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, якщо воно існує. Викривлення можуть бути результатом шахрайства або помилки; вони вважаються суттєвими, якщо окремо або в сукупності, як обґрунтовано очікується, можуть впливати на рішення користувачів, що приймаються на основі цієї фінансової звітності.

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

□ ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо та виконуємо аудиторські процедури у відповідь на ці ризики, а також отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та прийнятними для використання їх як основи для нашої думки. Ризик невиявлення суттєвого викривлення внаслідок шахрайства є вищим, ніж для викривлення внаслідок помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні пропуски, неправильні твердження або нехтування заходами внутрішнього контролю;

□ отримуємо розуміння заходів внутрішнього контролю, що стосуються аудиту, для розробки аудиторських процедур, які б відповідали обставинам, а не для висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю;

□ оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і відповідних розкриттів інформації, зроблених управлінським персоналом;

□ доводимо висновку щодо прийнятності використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та, на основі отриманих аудиторських доказів, робимо висновок, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, які поставили б під значний сумнів можливість Товариства продовжити безперервну діяльність. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу в своєму звіті незалежного аудитора до відповідних розкриттів інформації у фінансовій звітності або, якщо такі розкриття інформації є неналежними, модифікувати свою думку. Наші висновки ґрунтуються на аудиторських доказах, отриманих до дати нашого звіту незалежного аудитора. Втім, майбутні події або умови можуть примусити Товариства припинити свою діяльність на безперервній основі;

□ оцінюємо загальне подання, структуру та зміст фінансової звітності, включно з розкриттям інформації, а також те, чи показує фінансова звітність операції та події, що покладені в основу її складання, так, щоб досягти достовірного відображення.

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

Ми також заявляємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, що ми дотримуємось відповідних етичних вимог щодо незалежності, та повідомляємо їх про всі стосунки й інші питання, які могли б обґрунтовано вважатись такими, що впливають на нашу незалежність, а також, де це застосовано, про відповідні застережні заходи.

З переліку всіх питань, інформація щодо яких надавалась тим, кого наділено найвищими повноваженнями, ми визначили ті, що мали найбільше значення під час аудиту 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 переважати його корисність для інтересів громадськості.

Звіт щодо вимог інших законодавчих та нормативних актів

Розкриття додаткової інформації відповідно до рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 22.07.2021 № 555.

В даному розділі розкриті питання, щодо Акціонерного товариства «КІІВПРОЕКТ» (код ЄДРПОУ 04012780), які не розкриті в звіті щодо аудиту фінансової звітності, а також питання, що потребують розкриття у відповідності до рішень Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, в тому числі «Вимог до інформації, що стосується аудиту або огляду фінансової звітності учасників ринків капіталу та організованих товарних ринків, нагляд за якими здійснює Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку», що затверджені рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку України №555 від 22.07.2021 року.

Розкриття інформації щодо кінцевих бенефіціарних власників

За даними Переліку акціонерів, складеному ПАТ «НДУ» власниками акцій Товариства станом на 31.12.2025 р. є:

Назва /П.І.Б./

Країна	ЄДРПОУ	Всього ЦП	За номіналом	Відсоток		
ТОВ «СПЕЦРЕНТФІНАНС»						
Україна	43900995	2 908 571	5 817 142	47,623282%		
ТОВ «ДЖЕМП»	Україна	44150775	2 884 878	5 769 756	47,235346%	
ТОВ "Київпроект",	Україна	Україна	32000441	1	2	0,000016%
ТОВ Регіон плюс"	Україна	32453202	43 942	87 884	0,719481%	
Фізичні особи (902)			225 471 450 942	3.691733%		

Разом: 6 107 456 12 214 912 100,00%

Юридичною особами, які здійснюють безпосередній контроль та здійснюють вирішальний вплив, являються наступні компанії, які являється власниками значного пакета акцій АТ «Київпроект»:

- ТОВ «СПЕЦРЕНТФІНАНС» Код ЄДРПОУ 43900995 (Україна). Кількість акцій - 2908571 шт., що складає 47,623282 % статутного капіталу Товариства.

- ТОВ «ДЖЕМП» 44150775 (Україна). Кількість акцій - 2884878 шт., що складає 47,235346 % статутного капіталу Товариства.

Юридичною особами, які здійснюють опосередкований контроль:

- ТОВ «Спецбудінвест-17» 33157360 (Україна)

100% власник ТОВ «СПЕЦРЕНТФІНАНС»

1. ТОВ «СПЕЦРЕНТФІНАНС

Кінцеві бенефіціари :

Прохорчук Микола Янішевський Віктор

Володимирович Станіславович

50% 50%

Україна Україна

РНОКПП 2218600919 РНОКПП 2346513399

Дата народження 28.09.1960 Дата народження 30.05.1964

2.ТОВ «ДЖЕМП»

Кінцеві бенефіціари :

Райчук Дмитро Андрійович

100%

Україна

РНОКПП 2893907675

Дата народження 26.03.1979

АТ «КИЇВПРОЕКТ» не є контролером/учасником фінансової групи, та не є підприємством, яке становить суспільний інтерес.

АТ «КИЇВПРОЕКТ» не має материнських/ дочірніх компаній.

Інформація, щодо дотримання вимог Закону України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки» №3480 -IV від 23.02. 2006 року.

Управлінський персонал Замовника несе відповідальність за інформацію, яка включається до Звіту про корпоративне управління відповідно до вимог частини 3 статті 127 Закону України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки».

Ми виконали процедури для отримання аудиторських доказів щодо того, чи достовірно, повно та відповідно відображена інформація, що зазначена у Звіті про корпоративне управління, вимогам частини третьої статті 127 «Звіт керівництва» та не суперечить даним діяльності Товариства за звітний період.

На основі виконаних процедур та отриманих доказів ніщо не привернуло нашої уваги, що б змусило нас вважати, що Акціонерним товариством «КИЇВПРОЕКТ», не розкрито достовірно, повно та відповідно інформацію, зазначену в пунктах 5-9, яка включена до складу звіту про корпоративне управління, а також перевірена інформація зазначена в пунктах 1-4 Звіту керівництва, відповідно до вимог частини третьої статті 127 «Звіт керівництва» Закону України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки» №3480 -IV № 3480-IV від 23.02.2006р. Інформація відповідає даним діяльності Товариства за звітний період.

Наша думка щодо інформації Звіту про корпоративне управління не поширюється на іншу інформацію Звіту керівництва і ми не надаємо висновок з будь-яким рівнем впевненості щодо такої інформації

Якщо після ознайомлення з усією інформацією, яка міститься в розділах Регулярної річної інформації емітента цінних паперів, ми дійдемо до висновку, що в ній існує суттєве викривлення, ми повідомимо інформацію про це питання, тим, кого наділено найвищими повноваженнями, та, у разі потреби, доведемо до відома користувачів фінансової звітності.

Звіт, щодо вимог Закону України «Про акціонерні товариства» від 27.07.2022 № 2465-IX

Статтю 109. Закону України «Про акціонерні товариства» від 27.07.2022 № 2465-IX передбачено проведення перевірки фінансово-господарської діяльності акціонерного товариства за результатами фінансового року суб'єктом аудиторської діяльності.

В рамках укладеного договору на проведення аудиту фінансової звітності за 2025 рік нам було надано доступ до всієї інформації, необхідної для проведення аудиту.

Інформація, щодо підтвердження достовірності та повноти даних фінансової звітності за звітний рік наведена вище в розділі «Звіт щодо аудиту фінансової звітності».

Аудиторами при перевірці фінансово - господарських операцій, відображених в обліку на підставі первинної документації не виявлено фактів порушення законодавства.

В примітках № 11.1 Аналіз балансу, № 11.2 Аналіз звіту про фінансові результати та №11.3 Основні показники оцінки фінансово - господарської діяльності Товариства наведено повну інформацію фінансово - господарської діяльності.

Незважаючи на військову агресію з боку російської федерації, яка триває з лютого 2022 року, Товариство продовжує здійснювати свою операційну діяльність та має достатні грошові потоки для обслуговування своїх першочергових та обов'язкових зобов'язань, зокрема перед персоналом. Підсумки роботи за 2025 рік свідчать про позитивну динаміку за основними напрямками фінансово - господарської діяльності.

Товариство не залучає банківські кредити, не має заборгованості по заробітній платі, податкам, перерахуванням платежів до Державного бюджету України та єдиного соціального внеску.

Фінансовим результатом діяльності за 2025 рік є отримання чистого прибутку у сумі 147, 0 тис.грн.

Аналіз показників фінансового стану свідчить про платоспроможний та фінансово стабільний стан Товариства.

Наявність та відповідність системи внутрішнього контролю і управління ризиками

Система внутрішнього контролю Товариства забезпечує здійснення стратегічного, оперативного та поточного контролю за її фінансово-господарською діяльністю.

Наглядова рада забезпечує функціонування належної системи контролю, а також здійснення стратегічного контролю за фінансово - господарською діяльністю Товариства.

Функції оперативного управління виконує директор, повноваження якого визначені в Статуті.

Статутом не передбачено створення ревізійної комісії.

Функції внутрішнього контролю покладені на Першого заступника директора, який здійснює поточний контроль за фінансово - господарською діяльністю Товариства.

Аудитор отримав розуміння, зовнішніх чинників, діяльності суб'єкта господарювання, структуру його власності, структуру та спосіб фінансування, облікову політику, цілі та стратегії і пов'язані з ними бізнес-ризиків, оцінки та огляди фінансових результатів.

В Примітках № 10.4 Управління ризиками розкрито інформація щодо ризиків Товариства та їх попередження.

Основні відомості про суб'єкта аудиторської діяльності

- Найменування: Товариство з обмеженою відповідальністю «Інтелект-сервіс». Дата державної реєстрації 03.08.1999р., номер запису про включення до ЄДР 1 074 120 0000 009102. Код ЄДРПОУ 30489017.

- Місцезнаходження: 01135, м. Київ, вул. Полтавська, 10, кв.33

- E-mail: intellekt-servis_AUDIT@ukr.net

- ТОВ "Інтелект-сервіс" включено в реєстр аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності за номером 2129.

- Сайт ТОВ «Інтелект- сервіс» <https://finance-pro.com.ua/>

Аудит річної фінансової звітності Акціонерного Товариства «КИЇВПРОЕКТ» станом на 31.12.2025 року проведено аудитором відповідно до умов договору від 23 грудня 2025 р № 321/12/25 Строк проведення аудиту з 25 січня по 03 березня 2026 року.

Ключовим партнером завдання з аудиту, результатом якого є цей звіт незалежного аудитора є Блейчик Галина Антонівна (сертифікат аудитора А 003711 від 26.03.1999 р. номер в реєстрі аудиторів 100879).

Директор ТОВ «Інтелект-сервіс»

Блейчик Г.А.

(ключовий партнер завдання з аудиту)

(номер реєстрації в Реєстрі аудиторів - 100879)

Аудиторський звіт складено 03 березня 2026р.

Адреса аудитора. 01135 Київ, Україна

вул. Полтавська, буд 10, оф/кв.33.

Підписи, дата та адреси

ПІВ ключового партнера з аудиту

Ключовим партнером завдання з аудиту, результатом якого

є цей звіт незалежного аудитора є Блейчик Галина Антонівна (сертифікат аудитора А 003711 від 26.03.1999 р. номер в реєстрі аудиторів 100879).

ТОВ «Інтелект-сервіс»

2026-03-06

. 01135 Київ, Україна
вул. Полтавська, буд 10,
оф/кв.33.

Найменування суб'єкта аудиторської діяльності

Дата аудиторського звіту

Місцезнаходження суб'єкта аудиторської діяльності

[110000] Загальна інформація про фінансову звітність

Розкриття загальної інформації про фінансову звітність

Фінансову звітність (повний пакет фінансової звітності) за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року, Товариство підготувало у відповідності до вимог Міжнародних стандартів фінансової звітності («МСФЗ»), що видані Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку («РМСБО»). Товариство підготувало фінансову звітність у відповідності з МСФЗ, які застосовуються для періодів, що закінчуються станом на або після 31 грудня 2025 року, разом з порівняльними даними періоду станом на та за рік, що закінчився 31 грудня 2024 року, за основними принципами облікової політики, описаними нижче.

Підготовлена фінансова звітність достовірно відображає фінансовий стан Акціонерного товариства "Київпроект" станом на 31 грудня 2025 року і результати його діяльності, рух грошових коштів та зміни у власному капіталі за 2025 рік відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ).

Назва суб'єкта господарювання, що звітує, або інші засоби ідентифікації

Акціонерне товариство
"Київпроект"

Ідентифікаційний код юридичної особи

04012780

Код КВЕД

68.20

Сайт компанії

<https://kyivproekt.com/>

Дата кінця звітного періоду

2025-12-31

Період, який охоплюється фінансовою звітністю

Рік, що закінчується 31 грудня 2025 року

Опис валюти подання

Валюта подання звітності відповідає функціональній валюті, якою є національна валюта України – гривня.

Рівень округлення, використаний у фінансовій звітності

Звітність складено у тисячах гривень, округлених до цілих

[210000] Звіт про фінансовий стан, поточні/непоточні

		тис. грн		
	Примітка	На кінець звітнього періоду	На початок звітнього періоду	На початок попереднього періоду
Активи				
Непоточні активи				
Основні засоби	800100, 822100	227,312	192,131	155,205
Нематеріальні активи за винятком гудвілу	800100, 823180	15	30	13
Інші непоточні нефінансові активи		2,039	752	1,507
Загальна сума непоточних активів		229,366	192,913	156,725
Поточні активи				
Поточні запаси	800100, 826380	6,756	3,934	3,995
Торговельна та інша поточна дебіторська заборгованість	800100, 822390-01	59,859	56,994	57,088
Інші поточні нефінансові активи	800100	774	790	1,249
Грошові кошти та їх еквіваленти	800100	378	358	4,014
Загальна сума поточних активів за винятком непоточних активів або груп вибуття, класифікованих як утримувані для продажу або утримувані для виплат власникам		67,767	62,076	66,346

тис. грн

	Примітка	На кінець звітнього періоду	На початок звітнього періоду	На початок попереднього періоду
Загальна сума поточних активів		67,767	62,076	66,346
Витрати майбутніх періодів		43		
Загальна сума активів		297,176	254,989	223,071
Власний капітал та зобов'язання				
Власний капітал				
Статутний капітал	800100	12,215	12,215	12,215
Нерозподілений прибуток	800100	49,618	49,471	49,391
Інша частка участі в капіталі	800100	1,843	1,843	1,843
Інші резерви	800100	(26,136)	(26,136)	(26,136)
Загальна сума власного капіталу		37,540	37,393	37,313
Зобов'язання				
Непоточні зобов'язання				
Інші непоточні фінансові зобов'язання	800100	1,153	89	973
Інші непоточні нефінансові зобов'язання	800100	255,408	213,490	180,427
Загальна сума непоточних зобов'язань		256,561	213,579	181,400
Поточні зобов'язання				
Поточні забезпечення				
Інші поточні забезпечення		381	256	240
Загальна сума поточних забезпечень		381	256	240
Торговельна та інша поточна кредиторська заборгованість		1,235	2,651	3,291
Поточні податкові зобов'язання, поточні		463	174	
Інші поточні фінансові зобов'язання		939	887	773
Інші поточні нефінансові зобов'язання		57	49	54
Загальна сума поточних зобов'язань за винятком зобов'язань, включених до груп вибуття, класифікованих як утримувані для продажу		3,075	4,017	4,358
Загальна сума поточних зобов'язань		3,075	4,017	4,358
Загальна сума зобов'язань		259,636	217,596	185,758

тис. грн

	Примітка	На кінець звітнього періоду	На початок звітнього періоду	На початок попереднього періоду
Загальна сума власного капіталу та зобов'язань		297,176	254,989	223,071

[310000] Звіт про сукупний дохід, прибуток або збиток, за функцією витрат

тис. грн

	Примітки	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Прибуток або збиток			
Прибуток (збиток)			
Дохід від звичайної діяльності	800200	986	950
Собівартість реалізації		(743)	(649)
Валовий прибуток		243	301
Інші доходи		522	527
Адміністративні витрати		(99)	(116)
Інші витрати		(383)	(626)
Прибуток (збиток) від операційної діяльності		283	86
Фінансові доходи		707	532
Фінансові витрати		(811)	(506)
Прибуток (збиток) до оподаткування		179	112
Податкові доходи (витрати)		(32)	(20)
Прибуток (збиток) від діяльності, що триває		147	92
Прибуток (збиток)		147	92

	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Прибуток на акцію (для звичайних акцій) (в гривнях)		
Базовий прибуток на акцію		
Базовий прибуток (збиток) на акцію від діяльності, що триває	0.02	0.02
Загальна сума базового прибутку (збитку) на акцію	0.02	0.02
Розбавлений прибуток на акцію		
Розбавлений прибуток (збиток) на акцію від діяльності, що триває	0.02	0.02
Загальна сума розбавленого прибутку (збитку) на акцію	0.02	0.02

[510000] Звіт про рух грошових коштів, прямий метод

		тис. грн	
	Примітки	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Грошові потоки від (для) операційної діяльності			
Класи надходжень грошових коштів від операційної діяльності			
Надходження від продажу товарів та надання послуг		45,383	38,619
Інші надходження грошових коштів від операційної діяльності		299	15
Класи виплат грошових коштів від операційної діяльності			
Виплати постачальникам за товари та послуги	800300	(2,506)	(1,005)
Виплати працівникам та виплати від їх імені	800300	(4,115)	(3,038)
Інші виплати грошових коштів за операційною діяльністю		(4,216)	(2,997)
Чисті грошові потоки від (використані у) діяльності		34,845	31,594
Повернення податків на прибуток (сплата)		(18)	(29)
Чисті грошові потоки від операційної діяльності (використані в операційній діяльності)		34,827	31,565
Грошові потоки від (для) інвестиційної діяльності			

тис. грн

	Примітки	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Придбання основних засобів	800300	(34,856)	(32,941)
Грошові аванси та кредити, надані іншим сторонам	800300		(2,417)
Надходження грошових коштів від повернення авансів та кредитів, наданих іншим сторонам	800300		30
Проценти отримані		49	107
Чисті грошові потоки від інвестиційної діяльності (використані в інвестиційній діяльності)		(34,807)	(35,221)
Грошові потоки від (для) фінансової діяльності			
Надходження від запозичень			4,000
Погашення запозичень			(4,000)
Чисті грошові потоки від фінансової діяльності (використані у фінансовій діяльності)			0
Чисте збільшення (зменшення) грошових коштів та їх еквівалентів до впливу змін валютного курсу		20	(3,656)
Чисте збільшення (зменшення) грошових коштів та їх еквівалентів після впливу змін валютного курсу		20	(3,656)
Грошові кошти та їх еквіваленти на початок періоду		358	4,014
Грошові кошти та їх еквіваленти на кінець періоду		378	358

[610000] Звіт про зміни у власному капіталі

Поточний звітний період	Примітки									
		Акціонерний капітал		Статутний капітал	Власні викуплені акції	Інша частка участі в капіталі	Накопичений інший сукупний дохід		Інші резерви	Нерозподілені прибутки
		Звичайні акції	Привілейовані акції				Дооцінка			

Звіт про зміни у власному капіталі

Власний капітал на початок періоду		12,215		12,215	(0)	1,843	(26,136)	(26,136)	(26,136)	4
------------------------------------	--	--------	--	--------	-----	-------	----------	----------	----------	---

Зміни у власному капіталі

Сукупний дохід

Прибуток (збиток)

Загальна сума сукупного доходу

Загальна сума збільшення (зменшення) власного капіталу

Власний капітал на кінець періоду		12,215		12,215	(0)	1,843	(26,136)	(26,136)	(26,136)	4
-----------------------------------	--	--------	--	--------	-----	-------	----------	----------	----------	---



Порівняльний звітний період	Примітки									
		Акціонерний капітал		Статутний капітал	Власні викуплені акції	Інша частка участі в капіталі	Накопичений інший сукупний дохід		Інші резерви	Нерозподілені прибутки
		Звичайні акції	Привілейовані акції				Дооцінка			

Звіт про зміни у власному капіталі

Власний капітал на початок періоду		12,215		12,215	(0)	1,843	(26,136)	(26,136)	(26,136)	4
------------------------------------	--	--------	--	--------	-----	-------	----------	----------	----------	---

Зміни в обліковій політиці - Кумулятивний ефект на дату першого застосування

Порівняльний звітний період	Примітки									
		Акціонерний капітал		Статутний капітал	Власні викуплені акції	Інша частка участі в капіталі	Накопичений інший сукупний дохід		Інші резерви	Нерозподілені прибутки
		Звичайні акції	Привілейовані акції				Дооцінка			

Збільшення (зменшення) внаслідок змін в обліковій політиці, що вимагаються МСФЗ, у т.ч.:

Залишок на початок періоду після коригування	12,215		12,215	(0)	1,843	(26,136)	(26,136)	(26,136)	4
--	--------	--	--------	-----	-------	----------	----------	----------	---

Зміни у власному капіталі

Сукупний дохід

Прибуток (збиток)

Загальна сума сукупного доходу

Загальна сума збільшення (зменшення) власного капіталу

[800100] Примітки – Підкласифікації активів, зобов'язань та власного капіталу

тис. грн

	На кінець звітного періоду	На початок звітного року
--	----------------------------	--------------------------

Підкласифікації активів, зобов'язань та капіталу

Основні засоби

Земля та будівлі

тис. грн

	На кінець звітнього періоду	На початок звітнього року
Будівлі	15,176	15,844
Загальна сума землі та будівель	15,176	15,844
Машини	711	989
Транспортні засоби		
Автомобілі	31	31
Загальна сума транспортних засобів	31	31
Пристосування та приладдя	50	31
Офісне обладнання	115	66
Поліпшення орендованої нерухомості	8	16
Незавершене будівництво	210,280	168,280
Незавершені капітальні вкладення в основні засоби		5,785
Інші основні засоби	941	1,089
Загальна сума основних засобів	227,312	192,131
Класи нематеріальних активів та гудвілу		
Нематеріальні активи за винятком гудвілу		
Назви брендів	13	16
Комп'ютерне програмне забезпечення	2	14
Загальна сума нематеріальних активів за винятком гудвілу	15	30
Загальна сума нематеріальних активів та гудвілу	15	30
Різні непоточні активи		
Інші непоточні активи	2,039	752
Торговельна та інша поточна дебіторська заборгованість		
Поточна торговельна дебіторська заборгованість	2,783	2,984
Поточні попередні платежі та поточний нарахований дохід за винятком поточних договірних активів		
Поточні попередні платежі		
Поточні аванси постачальникам	21,663	21,959
Загальна сума попередніх платежів	21,663	21,959

тис. грн

	На кінець звітнього періоду	На початок звітнього року
Загальна сума поточних попередніх платежів та поточного нарахованого доходу за винятком поточних договірних активів	21,663	21,959
Поточна дебіторська заборгованість за податками за винятком податку на прибуток	29,271	25,746
Поточна дебіторська заборгованість за податком на додану вартість	29,254	25,736
Інша поточна дебіторська заборгованість	6,142	6,305
Загальна сума торговельної та іншої поточної дебіторської заборгованості	59,859	56,994
Торговельна та інша дебіторська заборгованість		
Торговельна дебіторська заборгованість	2,984	2,984
Попередні платежі та нарахований дохід за винятком договірних активів		
Попередні платежі	21,663	21,959
Загальна сума попередніх платежів та нарахованого доходу за винятком договірних активів	21,663	21,959
Дебіторська заборгованість за податками за винятком податку на прибуток	29,271	25,744
Дебіторська заборгованість за податком на додану вартість	29,254	25,736
Загальна сума торговельної та іншої дебіторської заборгованості	53,918	50,687
Категорії поточних фінансових активів		
Поточні фінансові активи за амортизованою собівартістю	9,303	9,647
Загальна сума поточних фінансових активів	9,303	9,647
Категорії фінансових активів		
Фінансові активи за амортизованою собівартістю	9,303	9,647
Загальна сума фінансових активів	9,303	9,647
Класи поточних запасів		
Поточна сировина і поточні виробничі допоміжні матеріали		
Поточна сировина	2,781	16
Загальна сума поточної сировини і поточних допоміжних виробничих запасів	2,781	16
Поточне незавершене виробництво	3,638	3,638
Поточні запасні частини	284	276
Поточне паливо	53	4
Загальна сума поточних запасів	6,756	3,934

тис. грн

	На кінець звітнього періоду	На початок звітнього року
Класи поточних запасів, альтернатива		
Поточне незавершене виробництво	3,638	3,638
Поточні основні та допоміжні матеріали, для споживання у виробничому процесі або при наданні послуг	3,118	296
Загальна сума поточних запасів	6,756	3,934
Грошові кошти та їх еквіваленти		
Грошові кошти		
Залишки на рахунках в банках	378	358
Загальна сума грошових коштів	378	358
Загальна сума грошових коштів та їх еквівалентів	378	358
Різні поточні активи		
Інші поточні активи	774	802
Класи інших забезпечень		
Різні інші забезпечення		
Інші статті поточних забезпечень	381	256
Загальна сума різних інших забезпечень	381	256
Інше забезпечення		
Інші поточні забезпечення	381	256
Загальна сума інших забезпечень	381	256
Позики		
Непоточна частина непоточних запозичень	1,153	89
Загальна сума запозичень	1,153	89
Торговельна та інша непоточна кредиторська заборгованість		
Непоточна утримувана кредиторська заборгованість	255,408	213,490
Загальна сума торговельної та іншої непоточної кредиторської заборгованості	255,408	213,490
Торговельна та інша поточна кредиторська заборгованість		
Поточна торговельна кредиторська заборгованість	1,235	2,651
Загальна сума торговельної та іншої поточної кредиторської заборгованості	1,235	2,651

тис. грн

	На кінець звітнього періоду	На початок звітнього року
Торговельна та інша кредиторська заборгованість		
Торговельна кредиторська заборгованість	1,235	2,651
Кредиторська заборгованість за соціальним забезпеченням та податками за винятком податку на прибуток	463	174
Інша кредиторська заборгованість	57	49
Загальна сума торговельної та іншої кредиторської заборгованості	1,755	2,874
Категорії непоточних фінансових зобов'язань		
Непоточні фінансові зобов'язання за амортизованою собівартістю	1,153	89
Загальна сума непоточних фінансових зобов'язань	1,153	89
Категорії поточних фінансових зобов'язань		
Поточні фінансові зобов'язання за амортизованою собівартістю	2,174	3,538
Загальна сума поточних фінансових зобов'язань	2,174	3,538
Категорії фінансових зобов'язань		
Фінансові зобов'язання за амортизованою собівартістю	3,327	3,627
Загальна сума фінансових зобов'язань	3,327	3,627
Різні непоточні зобов'язання		
Інші непоточні зобов'язання	1,153	89
Статутний капітал		
Статутний капітал, звичайні акції	12,215	12,215
Загальна сума статутного капіталу	12,215	12,215
Нерозподілений прибуток		
Нерозподілений прибуток, прибуток (збиток) за звітний період	147	92
Нерозподілений прибуток, за винятком прибутку (збитку) за звітний період	49,471	49,379
Загальна сума нерозподіленого прибутку	49,618	49,471
Накопичений інший сукупний дохід		
Дооцінка	(26,136)	(26,136)
Загальна сума накопиченого іншого сукупного доходу	(26,136)	(26,136)
Різний власний капітал		

	тис. грн	
	На кінець звітнього періоду	На початок звітнього року
Резервний капітал	1,832	1,832
Додатковий сплачений капітал	11	11
Чисті активи (зобов'язання)		
Активи	297,176	254,989
Зобов'язання	(259,636)	(217,596)
Чисті активи (зобов'язання)	37,540	37,393
Чисті поточні активи (зобов'язання)		
Поточні активи	67,767	62,076
Поточні зобов'язання	(3,075)	(4,017)
Чисті поточні активи (зобов'язання)	64,692	58,059
Активи за вирахуванням поточних зобов'язань		
Активи	297,176	254,989
Поточні зобов'язання	(3,075)	(4,017)
Активи за вирахуванням поточних зобов'язань	294,101	250,972
Чистий борг	2,697	3,659

[800200] Примітки - Аналіз доходів та витрат

Дохід від звичайної діяльності

	тис. грн	
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Дохід від надання послуг	986	950
Дохід від інших послуг	986	950

Дохід від звичайної діяльності

тис. грн

	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Загальна сума доходу від звичайної діяльності	986	950

Суттєві доходи та витрати

тис. грн

	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Інші фінансові доходи (витрати)	(104)	26
Різні інші операційні витрати	383	626
Витрати з продажу, загальні та адміністративні витрати		
Загальні та адміністративні витрати	99	116
Загальна сума витрат з продажу, загальних та адміністративних витрат	99	116
Витрати на збут та адміністративні витрати	99	116
Доходи від відшкодування за страховими полісами	245	
Операційні витрати	1,225	1,391
Операційні витрати за винятком собівартості реалізації	482	742

Витрати за характером

тис. грн

	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Сировина та витратні матеріали використані	2	4
Витрати на послуги	171	245
Витрати на оплату професійних послуг	154	105
Банківські та подібні нарахування		21
Витрати на комунікацію	5	3
Комунальні витрати	12	12
Класи витрат на виплати працівникам		

Витрати за характером

тис. грн

	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Короткострокові витрати на виплати працівникам		
Заробітна плата	215	147
Внески на соціальне забезпечення	47	36
Загальна сума короткострокових витрат на виплати працівникам	262	183
Загальна сума витрат на виплати працівникам	262	183
Амортизація матеріальних та нематеріальних активів та збитки від зменшення корисності (сторнування збитків від зменшення корисності), які визнаються у прибутку або збитку		
Амортизаційні витрати матеріальних та нематеріальних активів		
Амортизаційні витрати	2	2
Амортизаційні витрати	2	6
Загальна сума амортизаційних витрат	4	8
Загальна сума амортизації і збитків від зменшення корисності (сторнування збитків від зменшення корисності), визнаних у прибутку або збитку	4	8
Витрати на сплату податку за винятком витрат на податок на прибуток	469	428
Витрати за податком на нерухомість	10	9
Інші витрати	158	118
Загальна сума витрат, за характером	1,066	986

Розкриття інформації про віднесення витрат за характером до їхньої функції

тис. грн

	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Витрати з продажу, загальні та адміністративні витрати		
Амортизаційні витрати матеріальних та нематеріальних активів		
Амортизаційні витрати	2	2
Амортизаційні витрати	2	6
Загальна сума амортизаційних витрат	4	8

Сукупний дохід від діяльності, що триває, та припиненої діяльності

тис. грн

	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Сукупний дохід від діяльності, що триває	147	92
Загальна сума сукупного доходу	147	92

[800300] Примітки - Звіт про рух грошових коштів, розкриття додаткової інформації

тис. грн

	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Звіт про рух грошових коштів		
Грошові потоки від (для) операційної діяльності		
Класи виплат грошових коштів від операційної діяльності		
Виплати постачальникам за товари та послуги	2,506	1,005
Виплати працівникам	3,194	2,377
Виплати за дорученням працівників	921	661
Грошові потоки від (для) інвестиційної діяльності		
Придбання основних засобів, нематеріальних активів за винятком гудвілу, інвестиційної нерухомості та інших непоточних активів	34,856	32,941

Примітки та інша пояснювальна інформація

Розкриття інформації про облікові судження та оцінки

Підготовка фінансової звітності вимагає від керівництва Товариства формування суджень, оцінок та припущень, які впливають на застосування принципів облікової політики, на суми активів та зобов'язань, доходів та витрат, відображених у звітності, та на розкриття інформації щодо потенційних активів та зобов'язань. Фактичні результати можуть відрізнятися від цих оцінок. Оцінки та припущення, на яких вони ґрунтуються, регулярно переглядаються. Результати перегляду облікових оцінок визнаються у періоді, в якому вони переглядаються, а також у всіх наступних періодах, на які впливають такі оцінки.

Нижче наведені професійні судження, які найбільш суттєво впливають на суми, що відображені у фінансовій звітності, та основні джерела невизначеності оцінок.

1. Ставка додаткових запозичень

Ставка додаткових запозичень – це ставка, за якою Товариство може отримати позикові кошти на дату, що відповідає даті початку дії договору оренди. При визначенні ставки додаткових запозичень Товариство враховує інформацію, яка офіційно оприлюднена Національним банком.

2. Принципи оцінки за справедливою вартістю.

Товариство класифікує оцінки за справедливою вартістю за допомогою ієрархії справедливої вартості:

- 1) рівень 1: ціни котирувань на активних ринках для ідентичних активів або зобов'язань;
- 2) рівень 2: вхідні дані, інші ніж ціни котирувань, що увійшли у рівень 1, які спостерігаються для активів або зобов'язань або прямо, або опосередковано;
- 3) рівень 3: вхідні дані активів або зобов'язань, що не ґрунтуються на даних ринку, які можна спостерігати.

Кращим свідченням справедливої вартості фінансового активу або фінансового зобов'язання є ціни котирування на активному ринку. Фінансовий інструмент вважається котируваним на активному ринку, якщо ціни котирування легко і регулярно доступні та відображають фактичні й регулярно здійснювані ринкові операції між незалежними сторонами. Справедлива вартість визначається як ціна, узгоджена між зацікавленим покупцем та зацікавленим продавцем в операції незалежних сторін. Мета визначення справедливої вартості для фінансового інструмента, який відкрито купується та продається на активному ринку – отримати ціну, за якою відбулась би операція з цим інструментом на кінець звітного періоду на найсприятливішому активному ринку, до якого Товариство має безпосередній доступ.

Якщо ринок для фінансового інструмента не є активним, Товариство визначає справедливу вартість, застосовуючи методи оцінювання. Такі методи базуються на застосуванні останніх ринкових операцій між обізнаними, зацікавленими та незалежними сторонами (якщо вони доступні), посиленні на поточну справедливу вартість іншого ідентичного інструмента, аналізі дисконтованих грошових потоків. Мета застосування методів оцінювання – визначити, якою була б ціна операції на дату оцінки в обміні між незалежними сторонами, виходячи із звичайних міркувань бізнесу. Справедлива вартість оцінюється на основі результатів застосування методів оцінювання, в яких максимально враховуються ринкові показники (та якомога менше – дані, специфічні для товариства). Періодично Товариство обстежує методи оцінювання та перевіряє їх на обґрунтованість, застосовуючи ціни спостережених поточних ринкових операцій з такими самими інструментами, або на основі інших доступних спостережених ринкових даних.

Справедлива вартість фінансових інструментів базується на наведених далі чинниках:

- вартість грошей у часі;
- кредитний ризик;
- ціни на валютних біржах;
- товарні ціни;
- ціни на інструменти капіталу;

-волатильність;

-ризик дострокового погашення та ризик відмови;

-витрати на обслуговування фінансового активу або фінансового зобов'язання.

3. Оцінка знецінення незавершеного будівництва

Станом на звітну дату незавершені капітальні інвестиції становлять суттєву частину активів Товариства.

Керівництво здійснює оцінку наявності ознак знецінення відповідно до IAS 36.

Ключові припущення при визначенні відшкодовуваної вартості включають:

-строки завершення будівництва;

-прогнозну структуру використання об'єкта (оренда / продаж);

-рівень заповнюваності;

-прогнозні ринкові орендні ставки;

-темпи зростання доходів;

-дисконтну ставку;

-вплив воєнного стану та макроекономічної ситуації.

Зміна будь-якого з цих припущень може суттєво вплинути на оцінку відшкодовуваної вартості та призвести до визнання збитку від знецінення у майбутніх періодах.

4. Перегляд бюджету будівництва

Керівництво регулярно переглядає затверджений бюджет будівництва та оцінює:

-обґрунтованість очікуваних витрат до завершення проекту;

-достатність залученого фінансування;

-вплив змін вартості матеріалів та робіт;

-ризик перевищення кошторису.

Оцінка очікуваних витрат до завершення проекту є суттєвим джерелом невизначеності, оскільки залежить від ринкових факторів, регуляторного середовища та безпекової ситуації.

5. Капіталізація витрат на позики

При застосуванні вимог IAS 23 керівництво здійснює судження щодо:

-визначення кваліфікаційного активу;

-періоду капіталізації;

-моменту припинення капіталізації;

-розподілу загальних позик між активами.

Неправильне визначення періоду капіталізації може суттєво вплинути на вартість активу та фінансовий результат періоду.

6. Первісне визнання операцій з пов'язаними особами.

В ході своєї звичайної діяльності Товариство здійснює операції з пов'язаними особами. Основою для судження є ціноутворення на аналогічні види операцій з непов'язаними сторонами.

7. Зміна облікових оцінок щодо резерву під очікувані кредитні збитки

Станом на 01 січня 2025 року Товариство переглянуло параметри матриці резервування, що застосовується для розрахунку очікуваних кредитних збитків за торговельною дебіторською заборгованістю відповідно до МСФЗ 9 "Фінансові інструменти".

Перегляд здійснено з урахуванням:

- накопиченої статистики фактичних кредитних збитків;

- актуалізації платіжної дисципліни контрагентів;

- діючих правових обмежень щодо перебігу строків позовної давності в умовах карантину та воєнного стану;

- оновлених макроекономічних припущень.

Відповідно до раніше прийнятого управлінського рішення, для цілей розрахунку резерву перебіг строків прострочення заборгованості був зафіксований станом на 02 квітня 2020 року з урахуванням законодавчого призупинення строків позовної давності.

У зв'язку з відновленням обчислення строків позовної давності з 04 вересня 2025 року Товариство відповідно скоригувало підхід до визначення строків прострочення при формуванні резерву під очікувані кредитні збитки.

Зазначені зміни є змінами облікових оцінок у розумінні МСБО 8 "Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки" та застосовані проспективно.

Перегляд матриці резервування не мав суттєвого впливу на фінансовий стан та результати діяльності Товариства у звітному періоді.

Розкриття інформації про нараховані витрати та інші зобов'язання

Примітка 800200

Розкриття резерву під кредитні збитки

Примітка 822390-13

Розкриття інформації про винагороду аудиторів

Примітка 104000-2

Розкриття інформації про затвердження фінансової звітності

Примітка 815000

Розкриття основи підготовки фінансової звітності

Примітка 110000

Розкриття інформації про витрати на позики

Поворотна фінансова допомога

Обліковується як фінансовий актив відповідно до IFRS 9.

Первісне визнання здійснюється за справедливою вартістю із дисконтуванням майбутніх грошових потоків.

Подальша оцінка – за амортизованою собівартістю із застосуванням ефективної ставки.

У 2025 році у зв'язку з пролонгацією строків погашення проведено перегляд дисконту із застосуванням ставки 10,5% відповідно до облікової політики Товариства.

Оцінка очікуваних кредитних збитків

Оцінка здійснюється відповідно до IFRS 9 з урахуванням:

- фінансового стану боржників;
- наявності прострочення;
- ймовірності дефолту;
- прогнозних макроекономічних факторів.

Станом на 31.12.2025 року резерв під очікувані кредитні збитки сформовано:

- у повному обсязі щодо окремих позик, за якими наявні ознаки кредитного ризику;
- частково або не сформовано щодо інших дебіторів, за якими суттєвого зростання кредитного ризику не встановлено.

Розкриття інформації про грошові кошти та банківські залишки в центральних банках

Примітка 800100

Розкриття інформації про грошові кошти та їх еквіваленти

Примітка 800100

Розкриття інформації про звіт про рух грошових коштів

Примітка 800300

Розкриття інформації про загальні зобов'язання

Примітка 800100

Розкриття інформації про умовні зобов'язання

Примітка 827570

Розкриття інформації про собівартість реалізації

	2025 р.	2024 р.	
Витрати			
Собівартість реалізованих послуг оренди			
Матеріальні витрати			
Комунальні послуги		4	
Витрати на оплату праці	34		
Нарахування на заробітну плату		8	
Амортизація			
Податки	469	419	
я			
Витрати на утримання будинку	14	12	
Інші	4		
Всього	487	477	
Собівартість реалізованих послуг			
технічного архіву			
Витрати на оплату праці		151	68
Нарахування на заробітну плату	33	15	
Поліграфічні послуги		72	89
Всього	256	172	
Всього собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	743	649	

Розкриття інформації про кредитний ризик

Примітка 822390-13

Розкриття інформації про амортизаційні витрати

Примітка 822100

Розкриття інформації про прибуток на акцію

Примітка 838000 Прибуток на акцію

Розкриття інформації про операційні сегменти суб'єкта господарювання

Примітка 871100

Розкриття інформації про події після звітного періоду

В обліку та розкритті подій після дати балансу Товариство керується МСБО 10 «Події після звітного періоду».

Після дати балансу не відбувалося наступних подій:

- об'єднання бізнесу не було;
- припинення діяльності не було;
- істотного придбання активів не було;
- реструктуризації не було;
- значних операцій зі звичайними акціями не було;
- великі судові процеси не розпочиналися;

- прийняття значних або непередбачених зобов'язань не було.

Події, які трапились в проміжку між датою балансу та датою публікації фінансової звітності можуть потребувати коригувань активів та зобов'язань. Ця фінансова звітність не містить будь-яких коригувань у зв'язку з подіями, які трапилися після звітного періоду.

Від дати балансу і до моменту затвердження фінансової звітності до випуску продовжувався воєнний стан на території України. Війна з Росією може мати безпосередній і значний вплив на діяльність Товариства в майбутніх періодах, його активи та фінансові показники. Керівництво не вбачає ознак суттєвого знецінення активів станом на дату підписання звітності, попри продовження воєнного стану.

У січні 2026 року Наглядовою радою Товариства прийнято рішення про:

- списання незавершеного виробництва за проєктними роботами у сумі 3 638,0 тис. грн;
- списання безнадійної заборгованості за поворотною фінансовою допомогою у сумі 4 000,0 тис. грн;
- списання залишкової вартості основних засобів у сумі 379,0 тис. грн.

Зазначені рішення прийняті після звітної дати та є результатом управлінського рішення Наглядової ради. Станом на 31 грудня 2025 року відповідні активи відображені у складі активів Товариства.

Фінансовий вплив зазначених операцій буде відображений у фінансовій звітності за 2026 рік.

Розкриття інформації про витрати

Примітка 800200

Розкриття інформації про витрати за характером

Примітка 800200

Розкриття інформації про оцінку справедливої вартості

Принципи оцінки за справедливою вартістю.

Товариство класифікує оцінки за справедливою вартістю за допомогою ієрархії справедливої вартості:

- 1) рівень 1: ціни котирувань на активних ринках для ідентичних активів або зобов'язань;
- 2) рівень 2: вхідні дані, інші ніж ціни котирувань, що увійшли у рівень 1, які спостерігаються для активів або зобов'язань або прямо, або опосередковано;
- 3) рівень 3: вхідні дані активів або зобов'язань, що не ґрунтуються на даних ринку, які можна спостерігати.

Кращим свідченням справедливої вартості фінансового активу або фінансового зобов'язання є ціни котирування на активному ринку. Фінансовий інструмент вважається котируваним на активному ринку, якщо ціни котирування легко і регулярно доступні та відображають фактичні й регулярно здійснювані ринкові операції між незалежними сторонами. Справедлива вартість визначається як ціна, узгоджена між зацікавленим покупцем та зацікавленим продавцем в операції незалежних сторін. Мета визначення справедливої вартості для фінансового інструмента, який відкрито купується та продається на активному ринку - отримати ціну, за якою відбулась би операція з цим інструментом на кінець звітного періоду на найсприятливішому активному ринку, до якого Товариство має безпосередній доступ.

Якщо ринок для фінансового інструмента не є активним, Товариство визначає справедливу вартість, застосовуючи методи оцінювання. Такі методи базуються на застосуванні останніх ринкових операцій між обізнаними, зацікавленими та незалежними сторонами (якщо вони доступні), посиланні на поточну справедливу вартість іншого ідентичного інструмента, аналізі дисконтованих грошових потоків. Мета застосування методів оцінювання - визначити, якою була б ціна операції на дату оцінки в обміні між незалежними сторонами, виходячи із звичайних міркувань бізнесу. Справедлива вартість оцінюється на основі результатів застосування методів оцінювання, в яких максимально враховуються ринкові показники (та якомога менше - дані, специфічні для товариства). Періодично Товариство обстежує методи оцінювання та перевіряє їх на обґрунтованість, застосовуючи ціни спостережених поточних ринкових операцій з такими самими інструментами, або на основі інших доступних спостережених ринкових даних.

Справедлива вартість фінансових інструментів базується на наведених далі чинниках:

- вартість грошей у часі;

- кредитний ризик;
- ціни на валютних біржах;
- товарні ціни;
- ціни на інструменти капіталу;
- волатильність;
- ризик дострокового погашення та ризик відмови;
- витрати на обслуговування фінансового активу або фінансового зобов'язання.

Розкриття інформації про фінансові витрати

Витрати	2025 р.	2024 р.
Фінансові витрати	811	506
Відсоткові витрати (амортизація дисконту)	811	506

Розкриття інформації про фінансові доходи

Доходи, крім доходів від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2025 р.	2024 р.
Проценти		49 107
Дохід від нарахування процентів на фінансову допомогу	658 425	
Всього	707	532

Розкриття інформації про загальні та адміністративні витрати

Витрати	2025 р.	2024р.
Адміністративні витрати:		
Витрати на оплату праці 63	46	
Відрахування на соціальні заходи	14	13
Амортизація	4	9
Податки	10	9
Професійні послуги та інформаційно-консультаційні послуги		3 15
Зв'язок	5	3
Послуги банків	21	
Всього	99	116

Розкриття інформації про безперервність діяльності

Примітка 810000

Розкриття інформації про провідний управлінський персонал

Примітка 818000

Розкриття інформації про нематеріальні активи та гудвіл

Примітка 823280

Розкриття інформації про частки в інших суб'єктах господарювання

Примітка 818000

Розкриття інформації про статутний капітал

Примітка 861200

Розкриття інформації про ризик ліквідності

Ризик ліквідності. Ризик ліквідності – це ризик того, що Товариство не зможе виконати свої фінансові зобов'язання шляхом грошових коштів чи іншого фінансового активу. Підхід до управління ліквідністю передбачає забезпечення, наскільки це можливо, постійної наявності ліквідності, достатньої для виконання зобов'язань Товариства 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 Товариству. Як правило, Товариство 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.

В таблиці нижче наведені чисті розриви між строками погашення фінансових активів та фінансових зобов'язань:

Фінансові активи та фінансові зобов'язання	За строками погашення			
	на вимогу та до 3 місяців	від 3 місяців до 1 року	від 1 до 3 років	більше 3 років
фактична				
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги		0	2 783	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	6 142	0	6 142	
Гроші та їх еквіваленти	378			
Всього фінансові активи	6 142	2 783	0	9 303
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги		1 235		1 235
Інші непоточні та поточні зобов'язання (в частині фінансових зобов'язань)				939
Чистий розрив в строках погашення	2 084	1 548	1 145	1 145
кредиторська заборгованість по розрахункам з бюджетом		494		494
резерв відпусток	381			381
Оплата праці+есв	0			0
Всього фінансові зобов'язання	1 729	1 320	1 145	0
Чистий розрив в строках погашення	-1 351	4 822	1 638	0
				5 109

Система оцінювання та управління ризиками Товариства охоплює всі ризики притаманні діяльності товариства, забезпечує виявлення, вимірювання та контроль кількості ризиків. Управління ризиками передбачає наявність послідовних рішень, процесів, кваліфікованого персоналу і систем контролю. Корпоративне управління забезпечує чесний та прозорий бізнес, відповідальність та підзвітність усіх залучених до цього сторін.

Розкриття інформації про ринковий ризик

Ринковий ризик – це ризик того, що майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових цін. Ринковий ризик включає в себе три типи ризику: відсотковий ризик, валютний ризик та інші цінові ризики. Фінансовим інструментом, якому притаманний ринковий ризик, є дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги. Відсотковий ризик та валютний ризик не є значущими для Товариства.

Розкриття інформації про інші поточні зобов'язання

Найменування показника структури поточних зобов'язань	Станом на 31.12.2025 р.	Станом на 31.12.2024 р.

Поточна заборгованість за товари, роботи, послуги		
Поточна заборгованість за товари, роботи, послуги	324	187
Поточна заборгованість за підрядні роботи з будівництва	911	2464
	1235	2651
Поточна заборгованість за розрахунками з оплати праці		1
Поточна заборгованість за розрахунками зі соціального страхування		0
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами, в .ч.	26	30
Аванси, одержані за останній місяць оренди приміщень		
Аванси за продажі майнових прав на житлові та нежитлові приміщення		
Аванси, одержані за ПВР		
Аванси за інші послуги	26	30
Поточна заборгованість за розрахунками з учасниками		
Інші поточні зобов'язання, в т.ч.	0	0
Розрахунки за нарахованими відсотками		
Інші		

Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги станом на 31.12.2025 р. за строками виникнення:

1235,0 тис. грн. - до 12 місяців

Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги станом на 31.12.2024 р. за строками виникнення:

2651.0 тис. грн. - до 12 місяців.

Поточна кредиторська заборгованість не включає в себе простроченої заборгованості.

Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги оцінена за амортизованою собівартістю.

точна заборгованість за розрахунками з бюджетом.

Станом на 31.12.2025 р. в Товаристві обліковується заборгованість зі сплати податків, зборів та обов'язкових платежів, передбачених Податковим Кодексом України:

Найменування показника структури поточних зобов'язань	Станом на 31.12.2025 р.	Станом на 31.12.2024 р.
Поточна заборгованість за розрахунками з бюджетом, в.ч.	494	192
ПДВ до сплати	-	-
Орендна плата за землю до сплати	194	174
Податок на нерухоме майно до сплати	269	
Рентна плата за спеціальне водокористування до сплати	-	-
Екологічний податок	-	-
ПДФО		-
Військовий збір		
Податок на прибуток	31	18

Структура поточних фінансових зобов'язань представлена наступним чином:

Показник	Станом на 31.12.2025 р.	Станом на 31.12.2024 р.
Інші поточні фінансові зобов'язання, в.ч.	939	887
Поточні зобов'язання з оренди	939	887

Розкриття інформації про інші непоточні зобов'язання

Станом на 31.12.2025 року інші довгострокові зобов'язання становлять 256 561 тис. грн (31.12.2024: 213 579 тис. грн) та складають 86% загальної суми зобов'язань Товариства.
До довгострокових зобов'язань відносяться зобов'язання зі строком погашення понад 12 місяців з дати звітності.

Структура довгострокових зобов'язань представлена наступним чином:

Показник	Станом на 31.12.2025 р.	Станом на 31.12.2024 р.
Інші довгострокові зобов'язання, в.ч.	256 561	213 579
Фінансові зобов'язання, у т.ч.	1 153	89
Поворотна фінансова допомога	53	89
Довгострокові зобов'язання з оренди	1100	0
Нефінансові зобов'язання, у т.ч.		
Довгострокові аванси за майнові права	255 408	213 490

Фінансові зобов'язання

Поворотна фінансова допомога

Поворотна фінансова допомога отримана від ТОВ "Тауер Групп".

Строк повернення пролонговано до 01.01.2030 року.

Заборгованість обліковується за амортизованою собівартістю із застосуванням методу ефективної процентної ставки відповідно до IFRS 9.

Зобов'язання з оренди

Довгострокові зобов'язання з оренди виникли за договорами оренди офісних та архівних приміщень (строк дії до 31.12.2027 року) та обліковуються відповідно до IFRS 16.

Зобов'язання визначено як теперішню вартість майбутніх орендних платежів.

Довгострокові аванси за майнові права

Довгострокові аванси у сумі 255 408 тис. грн (31.12.2024: 213 490 тис. грн) представлені коштами, отриманими за інвестиційними договорами та договорами купівлі-продажу майнових прав на об'єкти нерухомості в межах реалізації проекту реконструкції.

Зазначені суми визнаються як контрактні зобов'язання відповідно до IFRS 15 та будуть визнані доходом після передачі контролю над відповідними об'єктами нерухомості.

Строк завершення будівництва та передачі об'єктів заплановано на IV квартал 2027 року, у зв'язку з чим зобов'язання класифіковані як довгострокові.

Оцінка значного фінансового компонента

Незважаючи на тривалий період між отриманням авансів та передачею контролю, керівництво здійснило оцінку наявності значного фінансового компонента відповідно до IFRS 15.

Товариство дійшло висновку, що зазначені договори не містять значного фінансового компонента, оскільки:

- ціна договорів є фіксованою та не залежить від строків оплати;
- відсутні альтернативні варіанти ціни при інших умовах розрахунків;
- у договорах не передбачено відсотків або інших елементів фінансування;
- передплата є типовою ринковою практикою первинного ринку нерухомості.

Ризики та невизначеності

З огляду на значну частку довгострокових авансів у структурі зобов'язань (86%), керівництво здійснює постійний моніторинг:

- строків завершення будівництва;
- достатності фінансування проекту;
- дотримання умов договорів із інвесторами;
- ризику виникнення зобов'язань з повернення коштів.

Станом на дату затвердження фінансової звітності підстав для перекласифікації довгострокових авансів до поточних зобов'язань або для визнання резервів не встановлено.

Розкриття інформації про інші операційні витрати

Витрати			2025 р.	2024 р.
Інші операційні витрати				
Собівартість реалізованих оборотних активів	226	508		
Створення резерву під знецінення дебіторської заборгованості		151	82	
Штрафи, пені, неустойки		3		
Відрахування до профспілкового комітету				
Списання ПДВ			11	
Благодійна допомога			25	
Всього			383	626

Розкриття інформації про інші операційні доходи

Доходи, крім доходів від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2025 р.	2024 р.		
Інші операційні доходи:				
Дохід від реалізації оборотних активів	226	508		
Дохід від вішкодування раніше списаних активів		35		
Дохід від списання кредиторської заборгованості		15	13	
Дохід від страхового відшкодування	245			
Дохід від компенсації орендарями комунальних послуг			4	
Інші			1	2
Всього		522	527	

Розкриття інформації про забезпечення

Примітка 827570

Розкриття інформації про дохід від звичайної діяльності

Примітка 800200

Розкриття інформації про податкову дебіторську та кредиторську заборгованість

Структура поточної дебіторської заборгованості

Станом на 31.12.2025 року поточна дебіторська заборгованість складається з таких компонентів:

Найменування показника структури поточної дебіторської заборгованості	Станом на 31.12.2025 р.	Станом на 31.12.2024 р.
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	3 029	3 079
Резерв під очікувані кредитні збитки	(246)	(95)
Балансова вартість дебіторської заборгованості за товари, роботи, послуги	2 783	2984

в т.ч. заборгованість зв'язаних сторін		
Дебіторська заборгованість за виданими авансами за роботи, послуги (субпідряд)	598	598
Дебіторська заборгованість за виданими авансами за роботи, послуги	433	115
Витрати майбутніх періодів		32
Дебіторська заборгованість за виданими авансами за роботи та послуги з реконструкції будівлі	24878	25561
Дебіторська заборгованість за виданими авансами за ТМЦ		1
Податковий кредит (відстрочений ПДВ)	246) (4	348) (4
Балансова вартість дебіторської заборгованості за виданими авансами	21 663	21 959
Розрахунки з податку на додану вартість	29 254	25 736
Податок на прибуток		
Екологічний податок	1	1
Військовий збір	3	1
ПДФО	13	7
Орендна плата за землю до сплати		
Податок на нерухоме майно до сплати		1
Розрахунки за іншими податками		
Заборгованість за розрахунками з бюджетом	29271	25746
Заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів		
Заборгованість за розрахунками за фіндопомогою	10 366	6366
Заборгованість за розрахунками за фіндопомогою	1 912	1 912
Заборгованість за розрахунками з єдиного соціального внеску та з-платою	14	9
Розрахунки з оплати праці	21	
Заборгованість за розрахунками з іншими дебіторами		

Збитки від дисконту іншої дебіторської заборгованості	-259	-70
Резерв під очікувані кредитні збитки	(5 912)	(1 912)
Балансова вартість іншої поточної заборгованості	6 142	6 305
в т.ч. заборгованість зв'язаних сторін		

Згідно з обліковою політикою Товариства, для визначення резерву під очікувані кредитні збитки Товариство використовує матрицю резервування. Матриця резервування визначає фіксовані ставки резервування, залежно від виду заборгованості, виду контрагента та терміну прострочення заборгованості.

Дебіторська заборгованість на кінець звітного періоду:

	Дебіторська заборгованість за строками непогашення: (днів)									Всього
	0 - 30	31-80	91-120	121-180	181-300	301-365	366-730	731-1095	Понад 1035 днів	
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги (до вирахування резерву під очікувані кредитні збитки)	0	0	1 802	218	0	274	735	0	0	3 029,00
Ставки резервування (діапазон ставок)	0%	1%	2%	3%	5%	7%	25%	50%	100%	
Резерв під очікувані кредитні збитки	0	0	36	7	0	19	184	0	0	246,00
Інша поточна дебіторська заборгованість (до вирахування резерву під очікувані кредитні збитки)	6 142	0	0	0	0	0	0	0	5 912	12 054
Ставки резервування (діапазон ставок)	0%	1%	2%	3%	5%	7%	25%	50%	100%	
Резерв під очікувані кредитні збитки	0	0	0	0	0	0	0	0	5 912	5 912,00

Дебіторська заборгованість на початок звітного періоду:

	Дебіторська заборгованість за строками непогашення:				
	непрострочена (до 180 днів)	від 181 дня до 365 днів	від 366 дня до 730 днів	від 731 днів до 1095днів	пона;
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги (до вирахування резерву під очікувані кредитні збитки)	1 989	791	218	81	
Ставки резервування (діапазон ставок)	0%	0%	25%	50%	
Резерв під очікувані кредитні збитки	0	-	(54)	(41)	
Інша поточна дебіторська заборгованість (до вирахування резерву під очікувані кредитні збитки)	9	2 267	4 029	0	
Ставки резервування (діапазон ставок)	0%	0%	0%	40%	
Резерв під очікувані кредитні збитки	0	0	-	-	

Рух резерву під очікувані кредитні збитки станом на 31.12.2025 р. представлено наступним чином:

	Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	Інша поточна дебіторська заборгованість	Всього

Залишок на 01.01.2025 р.	95	5 912	6 007
Створено резерву протягом 2025 року	151		151
Списано дебіторської заборгованості за рахунок резерву протягом 2025 року			0
Сторнування резерву 2025 року	0		0
Залишок на 31.12.2025 р.	246	5 912	6 158

Рух резерву під очікувані кредитні збитки станом на 31.12.2024 р. представлено наступним чином:

	Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	Інша поточна дебіторська заборгованість	Всього
Залишок на 01.01.2024 р.	352	1995	2 347
Створено резерву протягом 2024 року	3	4 000	4 003
Списано дебіторської заборгованості за рахунок резерву протягом 2024 року	260	83	343
Сторнування резерву 2024 року	0		0
Залишок на 31.12.2024 р.	95	5 912	6 007

1. Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги

Облік здійснюється відповідно до IFRS 9 із застосуванням спрощеної моделі очікуваних кредитних збитків. Резерв визначається за матрицею резервування з урахуванням:

- строку прострочення;
- типу контрагента;
- історії погашення;
- макроекономічних факторів.

Станом на 31.12.2025 року резерв під очікувані кредитні збитки становить 246 тис. грн.

2. Аванси видані

Аванси видані представлені переважно платежами підрядникам та постачальникам у межах реалізації проекту реконструкції.

Вони є нефінансовими активами (право на отримання робіт/послуг), тому не підлягають оцінці за моделлю очікуваних кредитних збитків згідно з IFRS 9.

Оцінка здійснюється на предмет знецінення у разі наявності ознак невиконання контрагентами зобов'язань.

Керівництво здійснює моніторинг:

- стану виконання робіт;
 - фінансового стану підрядників;
 - ризику неповернення авансів.
- Станом на 31.12.2025 року ознак знецінення не встановлено.

3. Розрахунки з бюджетом

Розрахунки з бюджетом включають:

- податок на додану вартість;
 - переоплати з інших податків та зборів.
- Заборгованість з ПДВ пов'язана з реалізацією інвестиційного проекту та значними обсягами придбаних робіт і матеріалів.
- Оскільки контрагентом є держава, кредитний ризик оцінюється як низький.

4. Інша поточна дебіторська заборгованість

Інша дебіторська заборгованість включає:

- поворотну фінансову допомогу;
 - розрахунки з іншими дебіторами;
 - дисконтування фінансової допомоги.
- Поворотна фінансова допомога обліковується як фінансовий актив відповідно до IFRS 9. Первісне визнання здійснюється за справедливою вартістю із дисконтуванням майбутніх грошових потоків. Подальша оцінка - за амортизованою собівартістю із застосуванням ефективною ставки. У 2025 році у зв'язку з пролонгацією строків погашення проведено перегляд дисконту із застосуванням ставки 10,5% відповідно до облікової політики Товариства. Оцінка очікуваних кредитних збитків Оцінка здійснюється відповідно до IFRS 9 з урахуванням:

- фінансового стану боржників;
 - наявності прострочення;
 - ймовірності дефолту;
 - прогнозних макроекономічних факторів.
- Станом на 31.12.2025 року резерв під очікувані кредитні збитки сформовано:
- у повному обсязі щодо окремих позик, за якими наявні ознаки кредитного ризику;
 - частково або не сформовано щодо інших дебіторів, за якими суттєвого зростання кредитного ризику не встановлено.

5. Концентрація кредитного ризику

Основний кредитний ризик Товариства пов'язаний:

- з наданою поворотною фінансовою допомогою;
 - з розрахунками за товари, роботи, послуги.
- Водночас, з огляду на незначну частку такої дебіторської заборгованості у структурі активів, вплив кредитного ризику на фінансовий стан Товариства оцінюється як обмежений.

Розкриття інформації про торговельну та іншу кредиторську заборгованість

Примітка 800100

Розкриття інформації про торговельну та іншу дебіторську заборгованість

Примітка 800100, 822390-1

[800610] Примітки – Перелік суттєвої інформації про облікову політику

Розкриття суттєвої інформації про облікову політику

Облікова політика Товариства розроблена відповідно до вимог МСБО 8 "Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки" та інших чинних МСФЗ.

Опис облікової політики щодо незавершеного будівництва

2.1. Незавершене будівництво

2.2.1. Об'єкти, що перебувають у процесі створення (будівництва, реконструкції, модернізації), обліковуються як незавершені капітальні інвестиції у складі основних засобів відповідно до вимог IAS 16.

Незавершене будівництво відображається за первісною вартістю, яка включає:

- прямі витрати на будівельно-монтажні роботи;
- вартість проектно-кошторисної документації;
- витрати на професійні послуги;
- витрати, безпосередньо пов'язані з приведенням активу у стан, придатний до використання за призначенням;
- інші витрати, що відповідають критеріям капіталізації згідно з МСФЗ.

Адміністративні та інші загальногосподарські витрати не включаються до первісної вартості, якщо вони не є безпосередньо пов'язаними з будівництвом об'єкта.

2.2.2. Незавершене будівництво обліковується за первісною вартістю за вирахуванням накопичених збитків від знецінення (у разі їх наявності), визначених відповідно до IAS 36.

На кожен звітну дату Товариство оцінює наявність ознак можливого знецінення незавершених капітальних інвестицій. У разі наявності таких ознак визначається відшкодовувана вартість активу або одиниці, що генерує грошові кошти. Якщо балансова вартість перевищує відшкодовувану, визнається збиток від знецінення.

2.2.3. Амортизація на об'єкти незавершеного будівництва не нараховується до моменту, коли актив буде приведений у стан, придатний для використання за призначенням.

2.2.4. Після завершення будівництва та введення об'єкта в експлуатацію його балансова вартість переноситься до відповідної групи основних засобів, після чого розпочинається нарахування амортизації відповідно до встановленого строку корисного використання.

2.2.5. Політика перегляду бюджету будівництва

Підприємство (АТ «Київпроект») затверджує детальний бюджет будівництва на початковій стадії реалізації інвестиційного проекту.

Бюджет включає:

- прямі будівельно-монтажні витрати;
- проектні роботи;
- витрати на професійні послуги;
- податки та обов'язкові платежі;
- витрати на фінансування;
- витрати на маркетинг;
- витрати на утримання підприємства;
- інші витрати, безпосередньо пов'язані з реалізацією проекту.

Перегляд бюджету

Бюджет підлягає регулярному перегляду:

- не рідше одного разу на рік;
- у разі суттєвої зміни вартості будівельних матеріалів;
- у разі зміни строків реалізації проекту;
- у разі змін у проектній документації;
- при настанні макроекономічних або регуляторних факторів (зокрема воєнний стан).

У разі перегляду бюджету керівництво:

1. аналізує відхилення фактичних витрат від затверджених показників;
2. оцінює вплив перевищення бюджету на:
 - прогнозні грошові потоки;
 - рентабельність проекту;
 - строки введення в експлуатацію;
3. здійснює оцінку наявності ознак знецінення відповідно до IAS 36.

Якщо перегляд бюджету свідчить про можливе перевищення відшкодовуваної вартості над балансовою, Товариство проводить тест на знецінення відповідної одиниці, що генерує грошові кошти.

Опис облікової політики щодо відстроченого податку на прибуток

Розрахунок витрат (доходів) з податку на прибуток здійснюється відповідно до вимог МСБО (IAS) 12 «Податки на прибуток» з визнанням відстрочених податкових активів та зобов'язань.

Суми відстрочених податкових активів та зобов'язань обчислюються на дату шоквартальної проміжної фінансової звітності.

Опис облікової політики щодо амортизаційних витрат

Амортизація за всіма групами основних засобів нараховується із застосуванням прямолінійного методу. Метод нарахування амортизації може переглядатися щорічно. Результати його перегляду враховуються як перегляд бухгалтерської оцінки. При цьому коригуванню підлягають амортизаційні відрахування поточного та майбутнього періодів.

Нарахування амортизації проводиться з моменту, коли основний засіб став придатним для використання. Суму нарахованої амортизації Товариство відображає збільшенням суми витрат Товариства і накопиченої амортизації основних засобів. Нарахування амортизації

Опис облікової політики щодо припинення визнання фінансових інструментів

дійснювати визнання, класифікацію, облік і оцінку фінансових активів та фінансових зобов'язань відповідно до вимог МСФЗ 9 «Фінансові інструменти».

Опис облікової політики щодо витрат

Витрати вважаються витратами певного періоду одночасно з визнанням доходу, для отримання якого вони були здійснені. Витрати, які неможливо пов'язати з доходом певного періоду, відображаються в складі витрат того звітного періоду, в якому вони були здійснені: адміністративні витрати, витрати на збут і інші витрати операційної діяльності.

Визначити метод відображення в обліку витрат діяльності:

- з використанням класу 8 «Витрати за елементами»;
- з використанням класу 9 «Витрати діяльності»

Витрати визначаються Товариством за методом нарахування.

Склад собівартості реалізованих послуг:

- витрати на персонал,
- амортизація основних засобів;
- витрати на електроенергію, опалення та інші комунальні послуги;
- витрати на утримання будинку;
- витрати на утримання та обслуговування обладнання;
- інші витрати.

Опис облікової політики щодо оцінки справедливої вартості

Товариство класифікує оцінки за справедливою вартістю за допомогою ієрархії справедливої вартості:

- 1) рівень 1: ціни котирувань на активних ринках для ідентичних активів або зобов'язань;
- 2) рівень 2: вхідні дані, інші ніж ціни котирувань, що увійшли у рівень 1, які спостерігаються для активів або зобов'язань або прямо, або опосередковано;
- 3) рівень 3: вхідні дані активів або зобов'язань, що не ґрунтуються на даних ринку, які можна спостерігати.

Кращим свідченням справедливої вартості фінансового активу або фінансового зобов'язання є ціни котирування на активному ринку. Фінансовий інструмент вважається котируваним на активному ринку, якщо ціни котирування легко і регулярно доступні та відображають фактичні й регулярно здійснювані ринкові операції між незалежними сторонами. Справедлива вартість визначається як ціна, узгоджена між зацікавленим покупцем та зацікавленим продавцем в операції незалежних сторін. Мета визначення справедливої вартості для фінансового інструмента, який відкрито купується та продається на активному ринку – отримати ціну, за якою відбулась би операція з цим інструментом на кінець звітного періоду на найсприятливішому активному ринку, до якого Товариство має безпосередній доступ.

Якщо ринок для фінансового інструмента не є активним, Товариство визначає справедливую вартість, застосовуючи методи оцінювання. Такі методи базуються на застосуванні останніх ринкових операцій між обізнаними, зацікавленими та незалежними сторонами (якщо вони доступні), посиленні на поточну справедливую вартість іншого ідентичного інструмента, аналізі дисконтованих грошових потоків. Мета застосування методів оцінювання – визначити, якою була б ціна операції на дату оцінки в обміні між незалежними сторонами, виходячи із звичайних міркувань бізнесу. Справедлива вартість оцінюється на основі результатів застосування методів оцінювання, в яких максимально враховуються ринкові показники (та якомога менше – дані, специфічні для товариства). Періодично Товариство обстежує методи оцінювання та перевіряє їх на обґрунтованість, застосовуючи ціни спостережених поточних ринкових операцій з такими самими інструментами, або на основі інших доступних спостережених ринкових даних.

Справедлива вартість фінансових інструментів базується на наведених далі чинниках:

- вартість грошей у часі;
- кредитний ризик;
- ціни на валютних біржах;
- товарні ціни;
- ціни на інструменти капіталу;
- волатильність;
- ризик дострокового погашення та ризик відмови;
- витрати на обслуговування фінансового активу або фінансового зобов'язання.

Опис облікової політики щодо фінансових активів

Класифікація і оцінка фінансових активів здійснюється Товариством, виходячи з бізнес-моделі, яку воно використовує для управління цими активами, та характеристик грошових потоків, передбачених договором.

Товариство оцінює й відображає в бухгалтерському обліку фінансовий актив за амортизованою собівартістю, якщо одночасно виконуються такі умови:

фінансовий актив утримується в рамках бізнес-моделі, метою якої є утримання фінансових активів для отримання передбачених договором грошових потоків;

договір за фінансовим активом передбачає отримання у визначені дати грошових потоків, які є виключно платежами в рахунок основної суми та процентів на непогашену частину основної суми.

Товариство відображає в бухгалтерському обліку інвестиції в інструменти капіталу за справедливою вартістю з визнанням переоцінки через прибутки/збитки, лише якщо бізнес-моделлю передбачено отримання прибутку від короткострокових коливань справедливої вартості таких інвестицій. Всі інші інвестиції в інструменти капіталу Товариство обліковує за справедливою вартістю з визнанням переоцінки в іншому сукупному доході. При цьому, кумулятивні зміни справедливої вартості не переносяться з іншого сукупного доходу до прибутків або збитків, а можуть бути віднесені тільки до іншої статті капіталу під час припинення визнання інструментів капіталу, що обліковуються за справедливою вартістю з визнанням переоцінки через інший сукупний дохід. Дивіденди за такими інструменти капіталу визнаються як прибуток, крім випадків, коли дивіденди представляють собою відшкодування частини собівартості інвестицій.

Визнання фінансових активів Товариство здійснює у відповідності до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти»:

інвестиції в інструменти капіталу визнаються з моменту зарахування цінних паперів на рахунок в цінних паперах Товариства або з моменту внесення змін до Статуту об'єкта інвестування;

дебіторська заборгованість визнається з моменту, коли одна зі сторін виконає свою частину договору.

Товариство припиняє визнання фінансових активів:

інвестицій в інструменти капіталу – з моменту продажу інвестицій або з моменту, коли Товариством встановлено, що емітента цінних паперів (об'єкт інвестування) визнано банкрутом або припинено як юридичну особу у зв'язку з його ліквідацією;

дебіторську заборгованість – з моменту оплати заборгованості або з моменту, коли дебіторську заборгованість визнано «безнадійною».

Оцінку фінансових активів під час первісного визнання та подальшу їх оцінку Товариство здійснює у відповідності до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», як наведено в таблиці нижче.

Група фінансових активів	Оцінка під час первісного визнання	Подальша оцінка
Інвестиції в інструменти капіталу	За справедливою вартістю	плюс витрати на операцію, що можуть бути безпосередньо віднесені на придбання інвестиції
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	За ціною операції	За амортизованою собівартістю
Інша дебіторська заборгованість та боргові фінансові активи	За справедливою вартістю	плюс витрати на операцію, що можуть бути безпосередньо віднесені на придбання інвестиції

У зв'язку з тим, що інвестиції в інструменти капіталу Товариство не утримує для торгівлі і бізнес-моделлю не передбачено отримання прибутку від короткострокових коливань справедливої вартості таких інвестицій, було прийняте безвідкличне рішення про відображення в іншому сукупному доході змін справедливої вартості інвестицій в інструменти капіталу.

Товариство визначає оціночний резерв під очікувані кредитні збитки за борговими фінансовими активами та дебіторською заборгованістю в сумі, що дорівнює:

сумі майбутніх кредитних збитків за весь строк дії фінансового активу, якщо кредитний ризик за цим фінансовим активом значно збільшився з моменту первісного визнання та за кредитно-знеціненими фінансовими активами;

сумі майбутніх кредитних збитків за 12 місяців (12-місячні очікувані кредитні збитки), якщо відсутнє значне збільшення кредитного ризику за цим фінансовим активом з моменту первісного визнання.

На кожну звітну дату Товариство оцінює, чи відбулося значне збільшення кредитного ризику за фінансовим активом з моменту первісного визнання. Здійснюючи таку оцінку Товариство порівнює ризик настання дефолту (ймовірність дефолту) за фінансовим активом станом на звітну дату з ризиком настання дефолту (ймовірністю дефолту) за

фінансовим активом на дату первісного визнання.

Товариство вважає кредитний ризик за фінансовим активом низьким, якщо ймовірність дефолту за таким фінансовим активом не перевищує 10%.

Під час аналізу змін кредитного ризику Товариство враховує наступну інформацію про боржника (емітента):

значні зміни внутрішніх показників кредитного ризику;

значні зміни зовнішніх ринкових показників кредитного ризику для певного фінансового інструменту або аналогічного фінансового інструменту з таким же строком дії;

існуючі або прогнозовані несприятливі зміни комерційних, фінансових або економічних умов, які, як очікується, призведуть до значних змін в здатності боржника виконати свої боргові зобов'язання;

фактичні або очікувані значні зміни результатів операційної діяльності боржника (зменшення виручки, збільшення операційних ризиків, зниження якості активів, проблеми, пов'язані з ліквідністю та/або управлінням, тощо);

значне збільшення кредитного ризику за іншими фінансовими інструментами того ж боржника;

фактичні або очікувані несприятливі зміни нормативно-правових, економічних або технологічних умов діяльності боржника, що призводить до значних змін в здатності боржника виконати свої боргові зобов'язання.

Опис облікової політики щодо фінансових зобов'язань

Під час первісного визнання Товариство оцінює всі фінансові зобов'язання за справедливою вартістю. Найкращими доказами справедливої вартості фінансового зобов'язання при первісному визнанні є ціна операції, тобто справедлива вартість одержаної компенсації. Якщо Товариство з'ясує, що справедлива вартість при первісному визнанні відрізняється від вартості за договором, то різниця між вартістю за договором та справедливою вартістю відображається як витрати/дохід з одночасним збільшенням/зменшенням балансової вартості фінансового зобов'язання.

Подальша оцінка фінансових зобов'язань здійснюється за амортизованою собівартістю

Опис облікової політики щодо податку на прибуток

Розрахунок витрат (доходів) з податку на прибуток здійснюється відповідно до вимог МСБО (IAS) 12 «Податки на прибуток» з визнанням відстрочених податкових активів та зобов'язань.

Суми відстрочених податкових активів та зобов'язань обчислюються на дату щоквартальної проміжної фінансової звітності.

Опис облікової політики щодо нематеріальних активів та гудвілу

Нематеріальні активи – немонетарні активи, які не мають фізичної субстанції та можуть бути ідентифіковані, тобто можуть бути відокремлені або відділені від Товариства або виникають внаслідок договірних або інших юридичних прав (незалежно від того, чи можуть вони бути відокремлені). Нематеріальні активи визнаються лише тоді, коли існує ймовірність того, що майбутні економічні вигоди, що відносяться до активу, надходять Товариству та собівартість активу можна достовірно оцінити.

В момент первісного визнання нематеріальні активи оцінюються за собівартістю. Наступна оцінка здійснюється за собівартістю за вирахуванням накопиченої амортизації та накопичених збитків від зменшення корисності.

Опис облікової політики щодо оренди

Товариство оцінює договір лізингу (оренди) (далі – договір оренди) у цілому або окремі компоненти як договір оренди, якщо виконуються такі критерії:

актив є ідентифікованим;

лізингоодержувачу (орендарю) (далі – орендар) передається право отримувати практично всі економічні вигоди від використання ідентифікованого активу протягом усього періоду використання активу;

Товариству передається право визначати спосіб використання активу протягом усього періоду використання в обмін на компенсацію;

орендодавець не має істотного права заміни активу протягом строку його використання.

До малоцінних базових активів Товариство відносить активи, вартість яких (кожного окремого об'єкта) не перевищує 50 тис. грн.

До короткострокової оренди та оренди малоцінних базових активів Товариством застосовуються вимоги параграфу 6 МСФЗ 16. Тобто, Товариство визнає орендні платежі, пов'язані з такою орендою, як витрати на прямолінійній основі протягом строку оренди.

Товариство первісно визнає актив з права користування за первісною вартістю (собівартістю).

Орендні зобов'язання первісно оцінюються за теперішньою вартістю орендних платежів, не сплачених на дату визнання. Товариство дисконтує орендні платежі протягом строку оренди, застосовуючи ставку відсотка, яка передбачена в договорі оренди. Товариство застосовує ставку додаткового запозичення орендаря, якщо ставку в договорі оренди не можна визначити.

Орендні платежі за договорами земельних ділянок державної та комунальної власності є, відповідно до чинного законодавства України, змінними платежами, які не залежать від індексу або ставки (залежать від нормативної грошової оцінки та ставок, встановлених органами місцевого самоврядування землі). Таким чином, змінні орендні платежі, які не залежать від індексу чи ставки, не включаються в оцінку орендного зобов'язання.

Подальша оцінка активів з права користування здійснюється за собівартістю з вирахуванням будь-якої накопиченої амортизації та будь-яких накопичених збитків унаслідок зменшення корисності та з коригуванням на будь-яку переоцінку орендного зобов'язання (модель собівартості). Товариство амортизує актив із права користування з дати початку оренди до більш ранньої з двох таких дат: кінець строку корисного використання активу з правом використання та кінець строку оренди. Метод амортизації - прямолінійний.

Товариство після дати початку оренди визнає іншими операційними витратами змінні орендні платежі, що не включені в оцінку орендного зобов'язання в тому періоді, у якому сталися подія чи певні умови, які спричинили здійснення таких платежів (та ті, які не залежать від індексу та ставки). Товариство відображає такі витрати у складі інших операційних витрат.

Опис облікової політики щодо оцінки запасів

Запаси при первісному визнанні обліковуються за собівартістю придбання. Собівартість запасів включає всі витрати на придбання, витрати на переробку та інші витрати, понесені під час доставки запасів до їх теперішнього місцезнаходження та приведення їх у теперішній стан.

В Балансі (Звіті про фінансовий стан) запаси відображаються за найменшою із двох величин: первісною вартістю або чистою вартістю реалізації. Уцінки відображаються шляхом створення резерву під знецінення запасів.

Транспортно - заготівельні витрати включати до собівартості придбаних запасів безпосередньо при їх оприбуткуванні.

Установити такі методи оцінки вибуття запасів:

- при відпусканні запасів у виробництво - метод ФІФО;
- при відпусканні запасів у реалізацію - метод ФІФО.

Назва суб'єкта господарювання, що звітує, або інші засоби ідентифікації

Акціонерне товариство "Київпроект"

Ідентифікаційний код юридичної особи

04012780

Походження суб'єкта господарювання

Публічне акціонерне товариство «Київпроект», засноване згідно з наказом Управління комунального майна міста Києва виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації) від 28 грудня 1993 року №176 шляхом перетворення державного підприємства -Державного комунального проектного комплексу «Київпроект» - у відкрите акціонерне товариство «Київпроект», відповідно до розпоряджень Представника Президента України в м.Києві від 13.08.1993р. №862 «Про порядок корпоратизації підприємств комунальної власності» та від 23.09.93р. №1018 «Про затвердження переліку підприємств комунальної власності, що підлягають корпоратизації , та графіку її проведення». Товариство зареєстровано Старокиївською державною адміністрацією м.Києва 18.01.1994р. та внесено до єдиного державного реєстру юридичних та фізичних осіб-підприємців Шевченківською районною в місті Києві державною адміністрацією 28.09.2004р. номер запису в ЄДР №1 074 120 0000 001490. Рішенням загальних зборів акціонерів від 02.11.2010 року, Протокол №19, повне найменування Товариства змінено та затверджено нове: Публічне акціонерне товариство «Київпроект» та внесено до єдиного державного реєстру юридичних та фізичних осіб-підприємців Шевченківською районною в місті Києві державною адміністрацією 29.11.2010р. номер запису в ЄДР №1 074 105 0017 001490. Проведена заміна свідоцтва про державну реєстрацію у зв'язку зі зміною назви юридичної особи серія А01 №727264. Рішенням позачергових загальних зборів акціонерів від 06.11.2023 року (Протокол № 43 від 13.11.2023 р.), змінено тип Товариства на приватне та повне найменування Товариства змінено та затверджено нове: Акціонерне товариство «Київпроект» та внесено до єдиного державного реєстру юридичних та фізичних осіб-підприємців 14.11.2023 р. номер запису в ЄДР № 107400149058.

Правова форма суб'єкта господарювання

Приватне акціонерне товариство

Країна реєстрації

Україна

Адреса зареєстрованого офісу суб'єкта господарювання

вулиця В.Хмельницького, буд. 16-22, м. КИЇВ, 01030

Основне місце ведення бізнесу

м. Київ

Опис характеру функціонування та основних видів діяльності суб'єкта господарювання

. Основні види діяльності:

- надання в оренду власного нерухомого майна (КВЕД 68.20);
- організація будівництва будівель (КВЕД 41.10)
- діяльність у сфері архітектури (КВЕД 71.11);
- діяльність у сфері інжинірингу, геології та геодезії, надання послуг технічного архіву (КВЕД 71.12)

Твердження про відповідність до вимог МСФЗ

Керівництво АТ "Київпроект" від імені осіб, що здійснюють управлінські функції та підписують річну інформацію емітента, заявляє, що наскільки це відомо відповідальним особам, річна фінансова звітність Товариства за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року, підготовлена відпо-відно до Міжнародних стандартів фінансової звітності, що вимагаються згідно із Законом України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні", містить достовірне та об'єктивне подання інформації про стан активів, пасивів, фінансовий стан, прибутки та збитки Товариства.

Концептуальною основою фінансової звітності Товариства за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року, є Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ), включаючи Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (МСБО) та Тлумачення (КТМФЗ, ПКТ), видані Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО). При формуванні фінансової звітності Товариство керувалося також вимогами національних законодавчих та нормативних актів щодо організації і ведення бухгалтерського обліку та складання фінансової звітності в Україні, які не протирічають вимогам МСФЗ.

Звіт керівництва включає достовірне та об'єктивне подання інформації про розвиток і здійснення господарської діяльності Товариства, разом з описом основних ризиків та невизначеностей, з якими воно стикається у своїй господарській діяльності.

Фінансова звітність відповідає МСФЗ



Розкриття інформації про невизначеності щодо здатності суб'єкта господарювання продовжувати діяльність безперервно

Діяльність Товариства здійснюється в умовах макроекономічної нестабільності, зумовленої тривалою збройною агресією російської федерації проти України та дією воєнного стану.

Воєнні дії вплинули на економіку України через порушення логістичних ланцюгів, зростання операційних витрат, валютні та адміністративні обмеження, зниження платоспроможності окремих контрагентів та загальну невизначеність ділового середовища.

Подальший розвиток подій та їх тривалість залишаються невизначеними. Вплив зазначених факторів на діяльність Товариства залежить від майбутніх макроекономічних умов та регуляторного середовища.

Керівництво здійснює постійний моніторинг зовнішніх ризиків та адаптує операційну діяльність відповідно до поточних умов.

2.6. Безперервність діяльності

Фінансова звітність підготовлена на основі припущення про безперервність діяльності відповідно до МСБО 1 «Подання фінансової звітності».

При оцінці здатності продовжувати діяльність керівництво врахувало:

- поточний фінансовий стан та структуру зобов'язань;
- рівень ліквідності;
- результати діяльності за звітний період;
- прогноз грошових потоків на 2026–2027 роки;
- стан дебіторської та кредиторської заборгованості;
- можливість регулювання витрат відповідно до обсягів діяльності.

Станом на дату затвердження фінансової звітності Товариство продовжує здійснювати операційну діяльність, своєчасно виконує зобов'язання та має достатній рівень ліквідності для покриття поточних потреб.

Хоча воєнний стан та макроекономічна ситуація створюють підвищений рівень невизначеності, керівництво вважає, що Товариство має достатні ресурси та управлінські інструменти для продовження діяльності в передбачуваному майбутньому.

На дату затвердження цієї фінансової звітності відсутні підстави вважати, що Товариство не зможе продовжувати діяльність на безперервній основі.

2.7. Основні припущення та джерела невизначеності оцінок

Підготовка фінансової звітності потребує застосування професійних суджень та облікових оцінок, які базуються на інформації, доступній на дату звітності.

В умовах воєнного стану рівень невизначеності окремих припущень є підвищеним, зокрема щодо:

- оцінки резерву під очікувані кредитні збитки;
- визначення справедливої вартості фінансових активів;
- оцінки чистої вартості реалізації запасів;
- наявності ознак знецінення активів.

Керівництво регулярно переглядає застосовані припущення з урахуванням поточних економічних умов. На дату затвердження фінансової звітності відсутні підстави для суттєвого перегляду балансової вартості активів та зобов'язань.

Розкриття сум, що мають бути відшкодовані або погашені через дванадцять місяців за класами активів та зобов'язань, що містять суми, що мають бути відшкодовані або погашені як не більше, так і більше, ніж через дванадцять місяців після звітної дати

	тис. грн	
	Строк погашення не більше одного року	Строк погашення - Усього
Поточні запаси	6,756	6,756
Поточна торговельна дебіторська заборгованість	2,783	2,783
Поточна торговельна кредиторська заборгованість	1,235	1,235

Розкриття суттєвої інформації про облікову політику

Облікова політика Товариства розроблена відповідно до вимог МСБО 8" Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки" та інших чинних МСФЗ.

[811000] Примітки – Облікова політика, зміни в облікових оцінках та помилки

Розкриття змін в обліковій політиці, облікові оцінки та помилки

При складанні цієї фінансової звітності Товариство дотримувалось облікових політик і методів обчислення, які відповідають Міжнародним стандартам фінансової звітності.

Наказом директорів від 16.06.2025 р. № 15 затверджене та введене в дію Положення про облікову облікову політику на основі МСФЗ, де зафіксовані основні принципи, методи і процедури, які використовувались Товариством для формування і подання звітності..

Протягом 2025 року до внесені наступні зміни для облікових оцінок:

Зміна облікових оцінок щодо резерву під очікувані кредитні збитки

Станом на 01 січня 2025 року Товариство переглянуло параметри матриці резервування, що застосовується для розрахунку очікуваних кредитних збитків за торговельною дебіторською заборгованістю відповідно до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти».

Перегляд здійснено з урахуванням:

- накопиченої статистики фактичних кредитних збитків;
- актуалізації платіжної дисципліни контрагентів;

- діючих правових обмежень щодо перебігу строків позовної давності в умовах карантину та воєнного стану;
- оновлених макроекономічних припущень.

Відповідно до раніше прийнятого управлінського рішення, для цілей розрахунку резерву перебіг строків прострочення заборгованості був зафіксований станом на 02 квітня 2020 року з урахуванням законодавчого призупинення строків позовної давності.

У зв'язку з відновленням обчислення строків позовної давності з 04 вересня 2025 року Товариство відповідно скоригувало підхід до визначення строків прострочення при формуванні резерву під очікувані кредитні збитки.

Зазначені зміни є змінами облікових оцінок у розумінні МСБО 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки» та застосовані проспективно.

Перегляд матриці резервування не мав суттєвого впливу на фінансовий стан та результати діяльності Товариства у звітному періоді.

1) Вперше застосовані МСФЗ

МСФЗ 17

Опис того, чи проводяться зміни в обліковій політиці згідно з перехідними положеннями МСФЗ, що застосовуються вперше

Стандарт не застосовується, оскільки підприємство не має договорів, що підпадають під сферу застосування МСФЗ 17.

Зміна в обліковій політиці, здійснена згідно з положеннями перехідного періоду первісно застосованих МСФЗ

2) Вперше застосовані МСФЗ

Класифікація зобов'язань як поточних чи непоточних

Опис того, чи проводяться зміни в обліковій політиці згідно з перехідними положеннями МСФЗ, що застосовуються вперше

Поправки застосовано з дати набрання чинності; зміна облікової політики відображена відповідно до встановлених перехідних вимог.

Зміна в обліковій політиці, здійснена згідно з положеннями перехідного періоду первісно застосованих МСФЗ

Опис характеру зміни в обліковій політиці

Змінено підхід до класифікації зобов'язань у Звіті про фінансовий стан: класифікацію здійснено на підставі прав/умов, що існують на звітну дату; вплив стосується подання (класифікації), а не визнання/оцінки.

Опис перехідних положень МСФЗ, що застосовується вперше

Застосування є ретроспективним відповідно до МСБО 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки»; дострокове застосування дозволено (за наявності – розкривається факт).

Опис перехідних положень МСФЗ, що застосовується вперше, які можуть мати вплив на майбутні періоди

Подальший вплив полягає у сталому застосуванні уточнених критеріїв класифікації на кожную звітну дату; додаткових «відкладених» перехідних ефектів не передбачено (ефект – у поданні).

3) Вперше застосовані МСФЗ

Непоточні зобов'язання із спеціальними умовами

Опис того, чи проводяться зміни в обліковій політиці згідно з перехідними положеннями МСФЗ, що застосовуються вперше

Поправки застосовано з дати набрання чинності; зміна облікової політики відображена відповідно до перехідних вимог.

Зміна в обліковій політиці, здійснена згідно з положеннями перехідного періоду первісно застосованих МСФЗ

Опис характеру зміни в обліковій політиці

Уточнено підхід до класифікації непоточних зобов'язань, які залежать від дотримання умов (ковенантів); відображено необхідні перекласифікації (за наявності) та забезпечено узгоджені розкриття щодо таких зобов'язань.

Опис перехідних положень МСФЗ, що застосовується вперше

Застосування – для річних періодів, що починаються 1 січня 2024 року або після цієї дати; застосовується ретроспективно за МСБО 8; дострокове застосування дозволено (за наявності – розкривається факт).

Опис перехідних положень МСФЗ, що застосовується вперше, які можуть мати вплив на майбутні періоди

Подальший вплив полягає в необхідності послідовно оцінювати умови/ковенанти на кожную звітну дату та підтримувати відповідні розкриття щодо таких зобов'язань

4) Вперше застосовані МСФЗ

Орендні зобов'язання в операціях продажу та зворотної оренди

Опис того, чи проводяться зміни в обліковій політиці згідно з перехідними положеннями МСФЗ, що застосовуються вперше

Поправки не застосовувалися, оскільки у звітному періоді не було операцій продажу та зворотної оренди, які підпадають під ці вимоги.

Зміна в обліковій політиці, здійснена згідно з положеннями перехідного періоду первісно застосованих МСФЗ

Опис характеру зміни в обліковій політиці

Змін в обліковій політиці не було через відсутність застосованих операцій

Опис перехідних положень МСФЗ, що застосовується вперше

Поправки застосовуються для річних періодів, що починаються 1 січня 2024 року або після цієї дати; дострокове застосування дозволено (за наявності – розкривається факт).

Опис перехідних положень МСФЗ, що застосовується вперше, які можуть мати вплив на майбутні періоди

Потенційний майбутній вплив можливий лише у разі виникнення операцій продажу та зворотної оренди; у такому разі застосовуватимуться вимоги щодо подальшого вимірювання орендного зобов'язання для продавця-орендаря

5) Вперше застосовані МСФЗ

Неможливість обміну

Опис того, чи проводяться зміни в обліковій політиці згідно з перехідними положеннями МСФЗ, що застосовуються вперше

Поправки застосовано у зв'язку з наявністю дебіторської та кредиторської заборгованості в російських рублях; здійснено оцінку обмінюваності та, за потреби, застосовано вимоги щодо визначення/оцінки курсу за відсутності обмінюваності, включно з відповідними розкриттями.

Зміна в обліковій політиці, здійснена згідно з положеннями перехідного періоду первісно застосованих МСФЗ

Опис характеру зміни в обліковій політиці

Уточнено підхід до визначення валютного курсу для перерахунку статей у валюті за умов, коли валюта не є обмінюваною на звітну дату; відображено пов'язані судження та розкриття.

Опис перехідних положень МСФЗ, що застосовується вперше

Поправки застосовуються для річних періодів, що починаються 1 січня 2025 року або після цієї дати; дострокове застосування дозволено (за наявності – розкривається факт).

Опис перехідних положень МСФЗ, що застосовується вперше, які можуть мати вплив на майбутні періоди

Подальший вплив можливий у майбутніх періодах за наявності/збереження обмежень обмінюваності: вимоги застосовуються до відповідних статей у валюті та до пов'язаних розкриттів.

10) Вперше застосовані МСФЗ

Щорічні вдосконалення стандартів бухгалтерського обліку МСФЗ - Том 11

Щорічні вдосконалення - Том 11, зміни до МСФЗ 1

Назва МСФЗ, який застосовується вперше

Том II поправки до МСФЗ 1 «Перше застосування Стандартів бухгалтерського обліку МСФЗ» з 01.01.2026

Опис характеру зміни в обліковій політиці

Уточнення щодо обліку хеджування при першому застосуванні стандартів; для суб'єкта, що не є першим застосовувачем, зміни не впливають на поточну облікову політику. Вплив не очікується (суб'єкт не є першим застосовувачем).

Опис перехідних положень МСФЗ, що застосовується вперше, які можуть мати вплив на майбутні періоди

Вплив не очікується (суб'єкт не є першим застосовувачем).

Опис факту більш раннього застосування нового або зміненого Стандарту бухгалтерського обліку МСФЗ

Не застосовується.

Новий або змінений Стандарт бухгалтерського обліку МСФЗ було застосовано раніше



11) Вперше застосовані МСФЗ

Щорічні вдосконалення стандартів бухгалтерського обліку МСФЗ - Том 11

Щорічні вдосконалення - Том 11, зміни до МСФЗ 7

Назва МСФЗ, який застосовується вперше

Том 11 – поправки до МСФЗ 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації» з 01.01.2026

Опис характеру зміни в обліковій політиці

Уточнення формулювань і внутрішньої узгодженості розкриттів: (а) прибуток/збиток від припинення визнання, (б) оновлення прикладу щодо відстроченої різниці між справедливою вартістю та ціною операції, (в) уточнення вступу до настанов та спрощення окремих пояснень щодо кредитного ризику. Вплив не очікується (уточнювальні/редакційні зміни до розкриттів).

Опис перехідних положень МСФЗ, що застосовується вперше, які можуть мати вплив на майбутні періоди

Вплив не очікується (уточнювальні/редакційні зміни до розкриттів).

Опис факту більш раннього застосування нового або зміненого Стандарту бухгалтерського обліку МСФЗ

Не застосовується.

Новий або змінений Стандарт бухгалтерського обліку МСФЗ було застосовано раніше



12) Вперше застосовані МСФЗ

Щорічні вдосконалення стандартів бухгалтерського обліку МСФЗ - Том 11

Щорічні вдосконалення - Том 11, зміни до МСФЗ 9

Назва МСФЗ, який застосовується вперше

Том 11 – поправки до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» – "ціна операції" з 01.01.2026

Опис характеру зміни в обліковій політиці

Уточнюється формулювання в частині первісного визнання дебіторської заборгованості: коригується посилання на підхід визначення суми за правилами МСФЗ 15, щоб усунути неузгодженість термінології "ціна операції". Вплив не очікується (уточнення формулювання без зміни економічної суті обліку).

Опис перехідних положень МСФЗ, що застосовується вперше, які можуть мати вплив на майбутні періоди

Вплив не очікується (уточнення формулювання без зміни економічної суті обліку).

Опис факту більш раннього застосування нового або зміненого Стандарту бухгалтерського обліку МСФЗ

Не застосовується.

Новий або змінений Стандарт бухгалтерського обліку МСФЗ було застосовано раніше



13) Вперше застосовані МСФЗ

Щорічні вдосконалення стандартів бухгалтерського обліку МСФЗ - Том 11

Щорічні вдосконалення - Том 11, зміни до МСФЗ 10

Назва МСФЗ, який застосовується вперше

Том 11 – поправки до МСФЗ 10 «Консолідована фінансова звітність» з 01.01.2026

Опис характеру зміни в обліковій політиці

Уточнюються вимоги щодо визначення «де-факто агента»: посилюється акцент на професійному судженні та усувається надмірно категоричне формулювання, яке могло створювати внутрішню суперечність. Вплив не очікується (відсутні дочірні підприємства)

Опис перехідних положень МСФЗ, що застосовується вперше, які можуть мати вплив на майбутні періоди

Не застосовується. Товариство не складає консолідовану звітність

14) Вперше застосовані МСФЗ

Щорічні вдосконалення стандартів бухгалтерського обліку МСФЗ - Том 11

Щорічні вдосконалення - Том 11, зміни до МСБО 7

Назва МСФЗ, який застосовується вперше

Том 11 – поправки до МСБО 7 «Звіт про рух грошових коштів» – "метод собівартості" з 01.01.2026

Опис характеру зміни в обліковій політиці

Заміна терміна «метод собівартості» на «за собівартістю» (узгодження термінології зі Стандартами). Вплив не очікується (термінологічне уточнення).

Опис перехідних положень МСФЗ, що застосовується вперше, які можуть мати вплив на майбутні періоди

Вплив не очікується (термінологічне уточнення).

Пояснення нових стандартів або тлумачень, які не застосовуються

.

Розкриття інформації про очікуваний вплив першого застосування нових стандартів або тлумачень

1) Нові МСФЗ

Назва нового МСФЗ

МСФЗ (IFRS) 18 "Подання та розкриття у фінансовій звітності" з 1 січня 2027 року;

Опис характеру зміни в обліковій політиці, яка має відбутися найближчим часом

Оновлюються політики подання та розкриття щодо структури звітів про фінансові результати, включно з новими вимогами до категоризації доходів і витрат, обов'язкових проміжних підсумків та підходів до агрегації/дезагрегації; запроваджуються вимоги до розкриття визначених управлінським персоналом показників результатів діяльності та посилюються принципи узгодження приміток із формами звітності. Дostroкове застосування не здійснювалося.

Дата, з якої вимагається застосування нового МСФЗ

2027-01-01

Дата, на яку суб'єкт господарювання планує вперше застосувати новий МСФЗ

2027-01-01

Аналіз впливу на фінансову звітність, що очікується в результаті першого застосування нового МСФЗ

Очікується, що стандарт матиме вплив переважно на подання та розкриття, а не на визнання та оцінку; на дату затвердження фінансової звітності кількісна оцінка впливу на окремі статті фінансової звітності ще опрацьовується.

2) Нові МСФЗ

Назва нового МСФЗ

МСФЗ (IFRS) 19 "Дочірні підприємства без публічної підзвітності: Розкриття інформації" з 1 січня 2027 року;

Опис характеру зміни в обліковій політиці, яка має відбутися найближчим часом

Стандарт передбачає скорочені розкриття для прийнятних дочірніх компаній за збереження вимог інших стандартів щодо визнання/оцінки/подання. Однак суб'єкт господарювання не має права застосовувати МСФЗ 19, тому стандарт не застосовуватиметься.

Дата, з якої вимагається застосування нового МСФЗ

2027-01-01

Дата, на яку суб'єкт господарювання планує вперше застосувати новий МСФЗ

2027-01-01

Аналіз впливу на фінансову звітність, що очікується в результаті першого застосування нового МСФЗ

Вплив на фінансову звітність не очікується, оскільки стандарт не застосовуватиметься.

3) Нові МСФЗ

Назва нового МСФЗ

Поправки до МСБО (IAS) 21 "Вплив змін валютних курсів" – «Неможливість обміну»

Опис характеру зміни в обліковій політиці, яка має відбутися найближчим часом

«Відсутність можливості обміну» – Уточнено підхід до визначення валютного курсу для перерахунку статей у валюті за умов, коли валюта не є обмінюваною на звітну дату.

Дата, з якої вимагається застосування нового МСФЗ

2025-01-01

Дата, на яку суб'єкт господарювання планує вперше застосувати новий МСФЗ

2025-01-01

Аналіз впливу на фінансову звітність, що очікується в результаті першого застосування нового МСФЗ

Вплив не очікується, оскільки суб'єкт господарювання не подає фінансову звітність у валюті гіперінфляційної економіки (і не має структури, для якої ці процедури перекладу були б релевантні).

4) Нові МСФЗ

Назва нового МСФЗ

Поправки до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» та МСФЗ 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації» – «Договори, що посиляються на залежну від природи електроенергію»

Опис характеру зміни в обліковій політиці, яка має відбутися найближчим часом

Уточнюється застосування вимог щодо «власного використання» для договорів, що посиляються на залежну від природи електроенергію; коригуються вимоги до визначення об'єкта хеджування у хеджуванні грошових потоків для таких договорів; додаються нові розкриття про вплив таких договорів на фінансові результати та грошові потоки.

Дата, з якої вимагається застосування нового МСФЗ

2026-01-01

Дата, на яку суб'єкт господарювання планує вперше застосувати новий МСФЗ

2026-01-01

Аналіз впливу на фінансову звітність, що очікується в результаті першого застосування нового МСФЗ

Суттєвого впливу не очікується (зміни не вплинуть на визнання/оцінку/подання показників у фінансовій звітності).

5) Нові МСФЗ

Назва нового МСФЗ

Поправки МСФЗ (IFRS) 9 та МСФЗ (IFRS) 7 – «Поправки до класифікації та оцінювання фінансових інструментів»

Опис характеру зміни в обліковій політиці, яка має відбутися найближчим часом

Оновлюються підходи/облікові політики щодо: припинення визнання фінансових зобов'язань (у т.ч. за електронними платежами – за виконання критеріїв); оцінки договірних грошових потоків фінансових активів із характеристиками, прив'язаними до нефінансових показників; уточнення ознак обмеженого регресу та інструментів, пов'язаних договором; запроваджуються додаткові розкриття (умовні характеристики, інструменти капіталу, відображені через інший сукупний дохід).

Дата, з якої вимагається застосування нового МСФЗ

2026-01-01

Дата, на яку суб'єкт господарювання планує вперше застосувати новий МСФЗ

2026-01-01

Аналіз впливу на фінансову звітність, що очікується в результаті першого застосування нового МСФЗ

Суттєвого впливу не очікується.

6) Нові МСФЗ

Назва нового МСФЗ

Поправки до МСФЗ 9 та МСФЗ 7 – «...застосовуючи лише поправки до розділу з настановами із застосування щодо класифікації фінансових активів»

Опис характеру зміни в обліковій політиці, яка має відбутися найближчим часом

Це перехідна опція дострокового застосування: дозволяється застосувати лише поправки щодо класифікації фінансових активів і пов'язаних розкриттів раніше, ніж увесь пакет поправок. Оскільки дострокове застосування не здійснюється, окремо ця опція не застосовується.

Аналіз впливу на фінансову звітність, що очікується в результаті першого застосування нового МСФЗ

Вплив відсутній, оскільки окреме часткове застосування не здійснюватиметься.

7) Нові МСФЗ

Назва нового МСФЗ

Річні вдосконалення Стандартів бухгалтерського обліку МСФЗ – Том 11

Опис характеру зміни в обліковій політиці, яка має відбутися найближчим часом

Пакет вузькоспрямованих поправок (уточнення/спрощення/виправлення) до МСФЗ 1, МСФЗ 7 (включно з настановами), МСФЗ 9, МСФЗ 10, МСБО 7.

Дата, з якої вимагається застосування нового МСФЗ

2026-01-01

Дата, на яку суб'єкт господарювання планує вперше застосувати новий МСФЗ

2026-01-01

Аналіз впливу на фінансову звітність, що очікується в результаті першого застосування нового МСФЗ

Загалом вплив не очікується

8) Нові МСФЗ

Назва нового МСФЗ

Том 11 – поправки до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» – «орендні зобов'язання»

Опис характеру зміни в обліковій політиці, яка має відбутися найближчим часом

Уточнюється, що коли орендне зобов'язання визнано погашеним/припиненим, застосовується вимога щодо визнання прибутку/збитку у прибутку або збитку.

Дата, з якої вимагається застосування нового МСФЗ

2026-01-01

Дата, на яку суб'єкт господарювання планує вперше застосувати новий МСФЗ

2026-01-01

Аналіз впливу на фінансову звітність, що очікується в результаті першого застосування нового МСФЗ

Вплив не очікується (уточнення посилань/порядку застосування).

9) Нові МСФЗ**Назва нового МСФЗ**

Поправки до МСБО 21 «Вплив змін валютних курсів» – «Переклад на гіперінфляційну валюту представлення»

Опис характеру зміни в обліковій політиці, яка має відбутися найближчим часом

Облікова політика щодо перекладу у валюту представлення уточнюється на випадок, коли валюта представлення є валютою гіперінфляційної економіки, а функціональна валюта – ні (включно з відповідними процедурами перекладу та розкриттями). Дострокове застосування відсутнє.

Дата, з якої вимагається застосування нового МСФЗ

2027-01-01

Дата, на яку суб'єкт господарювання планує вперше застосувати новий МСФЗ

2027-01-01

Аналіз впливу на фінансову звітність, що очікується в результаті першого застосування нового МСФЗ

Вплив не очікується, оскільки суб'єкт господарювання не подає фінансову звітність у валюті гіперінфляційної економіки (і не має структури, для якої ці процедури перекладу були б релевантні).

Розкриття інформації про події після звітного періоду

В обліку та розкритті подій після дати балансу Товариство керується МСБО 10 «Події після звітного періоду». Після дати балансу не відбувалося наступних подій:

- об'єднання бізнесу не було;
- припинення діяльності не було;
- істотного придбання активів не було;
- реструктуризації не було;
- значних операцій зі звичайними акціями не було;
- великі судові процеси не розпочиналися;
- прийняття значних або непередбачених зобов'язань не було.

Події, які трапились в проміжку між датою балансу та датою публікації фінансової звітності можуть потребувати коригувань активів та зобов'язань. Ця фінансова звітність не містить будь-яких коригувань у зв'язку з подіями, які трапилися після звітного періоду.

Від дати балансу і до моменту затвердження фінансової звітності до випуску продовжувався воєнний стан на території України. Війна з Росією може мати безпосередній і значний вплив на діяльність Товариства в майбутніх періодах, його активи та фінансові показники. Керівництво не вбачає ознак суттєвого знецінення активів станом на дату підписання звітності, попри продовження воєнного стану.

У січні 2026 року Наглядовою радою Товариства прийнято рішення про:

- списання незавершеного виробництва за проектними роботами у сумі 3 638,0 тис. грн;
- списання безнадійної заборгованості за поворотною фінансовою допомогою у сумі 4 000,0 тис. грн;
- списання залишкової вартості основних засобів у сумі 379,0 тис. грн.

Зазначені рішення прийняті після звітної дати та є результатом управлінського рішення Наглядової ради. Станом на 31 грудня 2025 року відповідні активи відображені у складі активів Товариства.

Фінансовий вплив зазначених операцій буде відображений у фінансовій звітності за 2026 рік.

Пояснення про орган затвердження

Ця фінансова звітність затверджена до випуску директором

Дата затвердження до випуску фінансової звітності

2026-02-25

[818000] Примітки – Пов'язана сторона

Розкриття інформації про пов'язані сторони

У відповідності до вимог МСФЗ 24 «Розкриття інформації про зв'язані сторони» Товариство розкриває інформацію щодо операцій і сальдо заборгованості між Товариством та зв'язаними сторонами. До зв'язаних сторін товариство відносить:

- юридичних осіб, які контролюють компанію (наприклад, материнська Товариство);
- юридичних та фізичних осіб, які мають таку частку в компанії, яка надає їм змогу суттєво впливати на діяльність компанії (вважається, що часткою в компанії, яка дає змогу суттєво впливати на діяльність компанії, є частка в розмірі, що перевищує 50% статутного капіталу компанії);
- юридичних осіб, які є підприємствами або асоційованими підприємствами для компанії;
- юридичних осіб, які є спільним підприємством, в якому Товариство є контролюючим учасником;
- фізичних осіб - членів провідного управлінського персоналу компанії;
- близьких родичів фізичних осіб, які мають частку в компанії, яка надає їм змогу суттєво впливати на діяльність компанії, та членів провідного управлінського персоналу компанії.

Згідно з існуючими критеріями визначення пов'язаних осіб, пов'язані сторони Товариства розділяються на такі категорії:

- Вищий управлінський персонал Товариства;
- Компанії, в яких Товариство має частку в статутному капіталі та над діяльністю яких має суттєвий контроль.

Суб'єкти господарювання, які здійснюють спільний контроль або значний вплив над суб'єктом господарювання

У відповідності до вимог МСФЗ 24 "Розкриття інформації про зв'язані сторони" Товариство розкриває інформацію щодо операцій і сальдо заборгованості між Товариством та зв'язаними сторонами. До зв'язаних сторін товариство відносить:

- юридичних осіб, які контролюють компанію (наприклад, материнська Товариство);
- юридичних та фізичних осіб, які мають таку частку в компанії, яка надає їм змогу суттєво впливати на діяльність компанії;
- юридичних осіб, які є підприємствами або асоційованими підприємствами для компанії;
- юридичних осіб, які є спільним Товариством, в якому Товариство є контролюючим учасником;
- фізичних осіб - членів провідного управлінського персоналу компанії;
- близьких родичів фізичних осіб, які мають частку в компанії, яка надає їм змогу суттєво впливати на діяльність компанії, та членів провідного управлінського персоналу компанії.

Згідно з існуючими критеріями визначення пов'язаних осіб, пов'язані сторони Товариства розділяються на такі категорії:

- Вищий управлінський персонал Товариства;
- Компанії, які мають можливість контролювати Товариство або чинити значний вплив на діяльність Товариства в процесі прийняття фінансових або операційних рішень
- Компанії, в яких Товариство має частку в статутному капіталі та над діяльністю яких має суттєвий контроль.

Юридичною особами, які здійснюють безпосередній контроль та здійснюють вирішальний вплив, являються наступні компанії, які являється власниками значного пакета акцій АТ "Київпроект":

- ТОВ "СПЕЦРЕНТФІНАНС" Код ЄДРПОУ 43900995 (Україна). Кількість акцій - 2908571 шт., що складає 47,623282 % статутного капіталу Товариства.
- ТОВ "ДЖЕМП" 44150775 (Україна). Кількість акцій - 2884878 шт., що складає 47,235346 % статутного капіталу Товариства.

Юридичною особами, які здійснюють опосередкований контроль:

- ТОВ "Спецбудінвест-17" 33157360 (Україна)
100% власник ТОВ "СПЕЦРЕНТФІНАНС"

Операції, здійснені АТ "КИЇВПРОЕКТ" з пов'язаними сторонами - юридичними особами :

Назва юридичної особи

Придбання товарів робіт послуг

Послуги оренди одержані

2025 р. 2024 р.

ТОВ "Спецбудінвест-17" 1 297 1 245

Дебіторська та кредиторська заборгованість за операціями зв'язаних сторін:

2025 р. 2024 р.

ТОВ "Спецбудінвест-17"

Кредиторська заборгованість 260 105

Протягом 2025 року гарантії зв'язаним сторонам не надавались та не отримувались від зв'язаних сторін.

Дочірні підприємства

Станом на 31.12.2025 р.. Товариство не має дочірніх підприємств

Провідний управлінський персонал суб'єкта господарювання або материнського підприємства

В цілях підготовки фінансової звітності до ключового управлінського персоналу віднесені: Директор, заступник директора, головний бухгалтер.

Винагороди, одержані провідним управлінським персоналом товариства включають в себе виплат заробітної плати та інші виплати:

Інформація щодо компенсації провідному управлінському персоналу

тис. грн

	Сума винагороди провідному управлінському персоналу	
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Винагорода провідному управлінському персоналу, короткострокові виплати працівникам	2,325	1,495
Винагорода провідному управлінському персоналу - Усього	2,325	1,495

тис. грн

	Суб'єкти господарювання, які здійснюють спільний контроль або значний вплив над суб'єктом господарювання			
	Поточний звітний період		Порівняльний звітний період	
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період

Розкриття інформації про операції між пов'язаними сторонами

Опис операцій зі пов'язаною стороною

Товариство отримує послуги з оренди від пов'язаної сторони ТОВ "Спецбудінвест-17"

Операції між пов'язаними сторонами

Облік оренди орендарем, операції з пов'язаною стороною	1,297	1,245	1,297	1,245
Непогашена заборгованість за операціями між пов'язаними сторонами				
Суми кредиторської заборгованості, операції між пов'язаними сторонами	260	105	260	105

[822100] Примітки - Основні засоби

Розкриття інформації про основні засоби

Порядок визнання, оцінки основних засобів та відображення в обліку всіх пов'язаних із ними операцій регулюються МСБО (IAS) 16 «Основні засоби».

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

Критерії визнання: існує ймовірність того, що майбутні економічні вигоди, пов'язані з об'єктом, надійдуть до Товариства, і собівартість об'єкта може бути достовірно оцінена.

Первісна оцінка об'єктів всіх груп основних засобів здійснюється за собівартістю, що включає:

ціну придбання (у т.ч. імпортні мита, податки, які не відшкодовуються);

будь-які витрати, які безпосередньо пов'язані з доставкою активу до місця розташування та приведення його в

стан, необхідний для експлуатації.

Якщо об'єкт основних засобів (частина об'єкту основних засобів) повертається Товариству за рішенням суду внаслідок визнання контракту про продаж недійсним, такий об'єкт основних засобів визнається активом з одночасним визнанням доходу. Собівартість такого об'єкту основних засобів оцінюється за балансовою вартістю, яку мав об'єкт на дату продажу.

Подальша оцінка основних засобів здійснюється за собівартістю мінус будь-яка накопичена амортизація та будь-які накопичені збитки від зменшення корисності. Подальші витрати збільшують первісну вартість основних засобів лише в тому випадку, якщо існує велика ймовірність того, що Товариство отримає майбутні економічні вигоди, пов'язані з активом, та його вартість може бути достовірно оцінена. Всі інші витрати визнаються як витрати в тому періоді, в якому вони понесені. Вплив будь-яких змін, що виникають від оцінок, зроблених в попередні періоди, враховується як зміна облікової оцінки.

Розкриття детальної інформації про основні засоби

Основні засоби для обліку та складання звітності поділяються на наступні групи:

земельні ділянки;
будівлі, споруди і передавальні пристрої;
машини та обладнання (у т.ч. обчислювальна техніка);
транспортні засоби;
інструменти, прилади, інвентар (меблі);
інші основні засоби;
інші необоротні матеріальні активи.

Товариство для правильного відображення в бухгалтерському обліку основних засобів створює експертну інвентаризаційну комісію (за окремим наказом), в обов'язки якої входить:

визнання основних засобів, інших необоротних матеріальних та нематеріальних активів;
визначення строку їх корисної експлуатації та ліквідаційної вартості;

Строк корисної експлуатації розраховується виходячи з очікуваного строку використання активу, очікуваного фізичного та морального зносу, технічного та комерційного зносу, а також правових та інших подібних обмежень використання активу. Строк корисної експлуатації може переглядатися щорічно.

Строк корисної експлуатації встановлюється для кожного об'єкта індивідуально експертною комісією.

Орієнтовні строки корисної експлуатації:

машини та обладнання - 5 років;
комп'ютерне обладнання - 2-5 років;
телефони - 2 роки;
меблі - 4 роки;
транспортні засоби - 5 років;
інструменти, прилади, інвентар - 4 роки;
інші основні засоби -12 років.

Ліквідаційна вартість ОЗ з метою амортизації встановлюється для кожного об'єкта індивідуально експертною комісією. Орієнтовна ліквідаційна вартість - 1% від первісної вартості.

Ліквідаційна вартість, термін корисного використання і методи амортизації активів аналізуються в кінці кожного річного звітного періоду і при необхідності корегуються.

Амортизація за всіма групами основних засобів нараховується із застосуванням прямолінійного методу. Земля має необмежений термін експлуатації і тому не амортизується. Метод нарахування амортизації може переглядатися щорічно. Результати його перегляду враховуються як перегляд бухгалтерської оцінки. При цьому коригуванню підлягають амортизаційні відрахування поточного та майбутнього періодів.

Нарахування амортизації проводиться з моменту, коли основний засіб став придатним для використання. Суму

нарахованої амортизації Товариство відображає збільшення суми витрат Товариства і накопиченої амортизації основних засобів. Нарахування амортизації припиняється з дати перекласифікації основного засобу як такого, що утримується для продажу, або на дату припинення його визнання.

Ремонти основних засобів, що здійснюються для підтримання об'єктів в робочому стані та одержання первісно визначеної суми майбутніх економічних вигід та регулярно доступних вигід від його використання відображаються як витрати періоду і обліковуються на рахунках витрат діяльності в повному обсязі.

Станом на 01 січня 2025 року та 31 грудня 2025 року у Товариства:

- відсутні обмеження на право власності;
- відсутні основні засоби, що тимчасово не використовуються (консервація, реконструкція);
- відсутні контрактні зобов'язання, пов'язані з придбанням основних засобів;
- відсутні компенсації третіх сторін за об'єкти основних засобів, корисність яких зменшилася, або які були втрачені чи передані;
- відсутні основні засоби, отримані за договорами фінансової оренди.

Первісна вартість повністю амортизованих основних засобів складає 21,0 тис. грн. (у 2024 р. – 31,0 тис. грн.)

Протягом 2025 року Товариство не отримувало основні засоби в результаті об'єднання підприємств.

Протягом 2025 року основні засоби не переоцінювалися. Втрати від зменшення корисності та вигоди від відновлення корисності основних засобів не визнавалися. Інших змін первісної вартості та суми зносу основних засобів не було.

Протягом 2025 року Товариство не отримувало основні засоби за рахунок цільового фінансування.

Амортизація основних засобів нараховується із застосуванням прямолінійного методу

Строки корисного використання встановлюються для кожного об'єкта основних засобів окремо.

Товариство провело тест на зменшення корисності основних засобів відповідно до МСБО (IAS) 36.

Управлінський персонал виявив ознаки зменшення корисності основних засобів і не визнавав збитки від зменшення корисності.

			Земля та будівлі	Машини		
	Земля	Будівлі			Кораблі	
Основи оцінки, основні засоби	Оцінка основних засобів здійснюється за собівартістю мінус накопичена амортизація та накопичені збитки від зменшення корисності		Оцінка основних засобів здійснюється за собівартістю мінус накопичена амортизація та накопичені збитки від зменшення корисності			
Метод амортизації, основні засоби	Прямолінійний		Прямолінійний			

			Земля та будівлі	Машини		
	Земля	Будівлі			Кораблі	

Строк корисного використання, що вимірюється як період часу, основні засоби

P50Y

P5Y

Опис строку корисного використання, основні засоби

Строк корисної експлуатації розраховується виходячи з очікуваного строку використання активу, очікуваного фізичного та морального зносу, технічного та комерційного зносу, а також правових та інших подібних обмежень використання активу. Строк корисної експлуатації може переглядатися щорічно.

Строк корисної експлуатації розраховується виходячи з очікуваного строку використання активу, очікуваного фізичного та морального зносу, технічного та комерційного зносу, а також правових та інших подібних обмежень використання активу. Строк корисної експлуатації може переглядатися щорічно.

Строк корисної експлуатації встановлюється для кожного об'єкта індивідуально експертною комісією. Строк корисної експлуатації розраховується виходячи з очікуваного строку

			Земля та будівлі	Машини	Кораблі
	Земля	Будівлі			

використання активу, очікуваного фізичного та морального зносу, технічного та комерційного зносу, а також правових та інших подібних обмежень використання активу. Строк корисної експлуатації може переглядатися щорічно.

Строк корисної експлуатації встановлюється для кожного об'єкта індивідуально експертною комісією.

Будівлі										
Валова балансова вартість		Накопичена амортизація матеріальних та нематеріальних активів				Накопичене зменшення корисності		Накопичена амортизація матеріальних активів, нематеріальних активів та зменшення корисності		Баланс
		Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період					

Розкриття детальної інформації про основні засоби

Узгодження змін в основних засобах

Основні засоби на початок періоду	29,726	29,726	(13,882)	(13,213)			(13,882)	(13,213)	15,84
-----------------------------------	--------	--------	----------	----------	--	--	----------	----------	-------

Зміни в основних засобах

Амортизація, основні засоби			(668)	(669)			(668)	(669)	(668)
-----------------------------	--	--	-------	-------	--	--	-------	-------	-------

Капітальні інвестиції на добудову основних засобів та вдосконалення

Збільшення (зменшення) через передавання та інші зміни, основні засоби

Збільшення (зменшення) через інші зміни, основні засоби

Загальна сума збільшення (зменшення) через передавання та інші зміни, основні засоби

Вибуття та вибуття з використання, основні засоби

Вибуття, основні засоби

Загальна сума вибуття та вибуття з використання, основні засоби

Загальна сума збільшення (зменшення) основних засобів			(668)	(669)	(668)	(669)	(668)
Основні засоби на кінець періоду	29,726	29,726	(14,550)	(13,882)	(14,550)	(13,882)	15,17

[822390-01] Примітки – Фінансові активи

Розкриття інформації про фінансові активи

Класифікація і оцінка фінансових активів здійснюється Товариством, виходячи з бізнес-моделі, яку воно використовує для управління цими активами, та характеристик грошових потоків, передбачених договором. Товариство оцінює й відображає в бухгалтерському обліку фінансовий актив за амортизованою собівартістю, якщо одночасно виконуються такі умови:

фінансовий актив утримується в рамках бізнес-моделі, метою якої є утримання фінансових активів для отримання передбачених договором грошових потоків;

договір за фінансовим активом передбачає отримання у визначені дати грошових потоків, які є виключно платежами в рахунок основної суми та процентів на непогашену частину основної суми.

Товариство відображає в бухгалтерському обліку інвестиції в інструменти капіталу за справедливою вартістю з визнанням переоцінки через прибутки/збитки, лише якщо бізнес-моделлю передбачено отримання прибутку від короткострокових коливань справедливої вартості таких інвестицій. Всі інші інвестиції в інструменти капіталу Товариство обліковує за справедливою вартістю з визнанням переоцінки в іншому сукупному доході. При цьому, кумулятивні зміни справедливої вартості не переносяться з іншого сукупного доходу до прибутків або збитків, а можуть бути віднесені тільки до іншої статті капіталу під час припинення визнання інструментів капіталу, що обліковуються за справедливою вартістю з визнанням переоцінки через інший сукупний дохід. Дивіденди за такими інструменти капіталу визнаються як прибуток, крім випадків, коли дивіденди представляють собою відшкодування частини собівартості інвестицій.

Визнання фінансових активів Товариство здійснює у відповідності до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти»: інвестиції в інструменти капіталу визнаються з моменту зарахування цінних паперів на рахунок в цінних паперах Товариства або з моменту внесення змін до Статуту об'єкта інвестування;

дебіторська заборгованість визнається з моменту, коли одна зі сторін виконає свою частину договору.

Товариство припиняє визнання фінансових активів:

інвестицій в інструменти капіталу – з моменту продажу інвестицій або з моменту, коли Товариством встановлено, що емітента цінних паперів (об'єкт інвестування) визнано банкрутом або припинено як юридичну особу у зв'язку з його ліквідацією;

дебіторську заборгованість – з моменту оплати заборгованості або з моменту, коли дебіторську заборгованість визнано «безнадійною».

Безнадійною вважається дебіторська заборгованість, що відповідає одній з ознак:

заборгованість за зобов'язаннями, щодо яких минув строк позовної давності;

прострочена заборгованість померлої фізичної особи, за відсутності у неї спадкового майна, на яке може

бути звернено стягнення;

прострочена заборгованість осіб, які у судовому порядку визнані безвісно відсутніми, оголошені померлими;

заборгованість фізичних осіб, прощена Товариством, за винятком заборгованості осіб, пов'язаних з Товариством, та осіб, які перебувають (перебували) з Товариством у трудових відносинах;

прострочена понад 180 днів заборгованість особи, розмір сукупних вимог Товариства за якою не перевищує мінімально встановленого законодавством розміру безспірних вимог кредитора для порушення провадження у справі про банкрутство, а для фізичних осіб – заборгованість, яка не перевищує 50 відсотків однієї мінімальної заробітної плати (у розрахунку на рік), встановленої на 1 січня звітного податкового року (у разі відсутності законодавчо затвердженої процедури банкрутства фізичних осіб);

прострочена заборгованість фізичної або юридичної особи, не погашена внаслідок недостатності майна зазначеної особи, за умови, що дії щодо примусового стягнення майна боржника не призвели до повного погашення заборгованості;

заборгованість, стягнення якої стало неможливим у зв'язку з дією обставин непереборної сили, стихійного лиха (форс-мажорних обставин), підтверджених у порядку, передбаченому законодавством;

заборгованість суб'єктів господарювання, визнаних банкрутами у встановленому законом порядку або припинених як юридичні особи у зв'язку з їх ліквідацією.

Строк загальної позовної давності встановлюється відповідно до статті 257 Цивільного кодексу України і складає 3 роки. Підтвердження зобов'язань між ПАТ «Київпроект» та підприємствами – контрагентами шляхом складання актів звіряння за розрахунками є діями, що свідчать про визнання боргу і, відповідно до статті 264 Цивільного кодексу України, є підставою для перегляду строку позовної давності.

Припинення визнання безнадійної дебіторської заборгованості проводиться при наявності розпорядчого документу керівника Товариства. Після припинення визнання сума безнадійної дебіторської заборгованості обліковується на забалансовому субрахунку 071 «Списана дебіторська заборгованість» протягом не менше ніж 3 роки з дати припинення визнання.

Оцінку фінансових активів під час первісного визнання та подальшу їх оцінку Товариство здійснює у відповідності до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», як наведено в таблиці нижче.

Група фінансових активів	Оцінка під час первісного визнання	Подальша оцінка
Інвестиції в інструменти капіталу	За справедливою вартістю плюс витрати на операцію, що можуть бути безпосередньо віднесені на придбання інвестиції	За справедливою вартістю з визнанням переоцінки в іншому сукупному доході
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	За ціною операції	За амортизованою собівартістю
Інша дебіторська заборгованість та боргові фінансові активи	За справедливою вартістю плюс витрати на операцію, що можуть бути безпосередньо віднесені на придбання інвестиції	За амортизованою собівартістю

У зв'язку з тим, що інвестиції в інструменти капіталу Товариство не утримує для торгівлі і бізнес-моделлю не передбачено отримання прибутку від короткострокових коливань справедливої вартості таких інвестицій, було прийняте безвідкличне рішення про відображення в іншому сукупному доході змін справедливої вартості інвестицій в інструменти капіталу.

Для визначення поточної справедливої вартості фінансових активів використовуються наступні методи оцінки:

1) на основі цін котирування (нескоригованих) на активних ринках на ідентичні активи, до яких Товариство може мати доступ на дату оцінки;

2) на основі цін котирування на подібні активи на активних ринках; або цін котирування на ідентичні або подібні активи на ринках, які не є активними; або інших вхідних даних, підтверджених ринком.

3) на основі вхідних даних, яких немає у відкритому доступі (закритих вхідних даних), які мають бути скориговані, якщо доступна у розумних межах інформація свідчить про те, що інші учасники ринку використали б інші дані.

Зміни справедливої вартості інвестицій в інструменти капіталу визнаються в іншому сукупному доході та, відповідно, у власному капіталі (субрахунки рахунку 41), за виключенням дивідендів.

Товариство визначає оціночний резерв під очікувані кредитні збитки за борговими фінансовими активами та дебіторською заборгованістю в сумі, що дорівнює:

сумі майбутніх кредитних збитків за весь строк дії фінансового активу, якщо кредитний ризик за цим фінансовим активом значно збільшився з моменту первісного визнання та за кредитно-знеціненими фінансовими активами;

сумі майбутніх кредитних збитків за 12 місяців (12-місячні очікувані кредитні збитки), якщо відсутнє значне збільшення кредитного ризику за цим фінансовим активом з моменту первісного визнання.

На кожен звітну дату Товариство оцінює, чи відбулося значне збільшення кредитного ризику за фінансовим активом з моменту первісного визнання. Здійснюючи таку оцінку Товариство порівнює ризик настання дефолту (ймовірність дефолту) за фінансовим активом станом на звітну дату з ризиком настання дефолту (ймовірністю дефолту) за фінансовим активом на дату первісного визнання.

Товариство вважає кредитний ризик за фінансовим активом низьким, якщо ймовірність дефолту за таким фінансовим активом не перевищує 10%.

Під час аналізу змін кредитного ризику Товариство враховує наступну інформацію про боржника (емітента):

значні зміни внутрішніх показників кредитного ризику;

значні зміни зовнішніх ринкових показників кредитного ризику для певного фінансового інструменту або аналогічного фінансового інструменту з таким же строком дії;

існуючі або прогнозовані несприятливі зміни комерційних, фінансових або економічних умов, які, як очікується, призведуть до значних змін в здатності боржника виконати свої боргові зобов'язання;

фактичні або очікувані значні зміни результатів операційної діяльності боржника (зменшення виручки, збільшення операційних ризиків, зниження якості активів, проблеми, пов'язані з ліквідністю та/або управлінням, тощо);

значне збільшення кредитного ризику за іншими фінансовими інструментами того ж боржника;

фактичні або очікувані несприятливі зміни нормативно-правових, економічних або технологічних умов діяльності боржника, що призводить до значних змін в здатності боржника виконати свої боргові зобов'язання.

Незалежно від наведених вище чинників, Товариство вважає, що кредитний ризик за фінансовим активом значно збільшився з моменту первісного визнання, якщо платежі за таким фінансовим активом прострочені більше ніж на 30 днів.

Дебіторська заборгованість

Для дебіторської заборгованості за товари, роботи, послуги Товариство оцінює резерв під збитки в розмірі, що дорівнює очікуваним кредитним збиткам за весь строк дії.

Для оцінювання очікуваних кредитних збитків за дебіторською заборгованістю Товариство використовує матрицю резервування. Матриця резервування визначає фіксовані ставки резервування, залежно від виду заборгованості, виду контрагента та терміну прострочення заборгованості.

Матриця резервування

Група дебіторів	Термін прострочення заборгованості (календарні дні)			
	181-365	366-730	730-1095	понад 1095
Юридичні особи - орендарі	0%	25%	50%	100%
Юридичні особи - замовники проектних робіт	0%	25%	40%	100%
Інші юридичні особи	0%	25%	50%	100%
Фізичні особи підприємці	0%	30%	60%	100%
Фізичні особи (не суб'єкти підприємницької діяльності)	0%	30%	70%	100%
Дебітори, щодо яких наявна інформація про можливість ліквідації, процедури банкрутства.	100%	100%	100%	100%

тис. грн

	Фінансові активи за амортизованою собівартістю, клас						Класи фінансових активів	
	Торговельна дебіторська заборгованість		Інші фінансові активи за амортизованою вартістю					
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період

Розкриття інформації про фінансові активи

Фінансові активи	2,783	2,984	6,520	6,663	9,303	9,647	9,303	9,647
------------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Узгодження змін в рахунку резерву під кредитні збитки від фінансових активів

Рахунок резерву під кредитні збитки від фінансових активів на початок періоду	95	352	5,912	1,995	6,007	2,347	6,007	2,347
---	----	-----	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Зміни у рахунку резерву під кредитні збитки від фінансових активів

Додатковий резерв, визнаний у прибутку чи збитку, рахунок резерву під кредитні збитки за фінансовими активами	151	3		4,000	151	4,003	151	4,003
---	-----	---	--	-------	-----	-------	-----	-------

Використання, рахунок резерву під кредитні збитки від фінансових активів		(260)		(83)		(343)		(343)
--	--	-------	--	------	--	-------	--	-------

Загальна сума збільшення (зменшення) рахунку резерву під кредитні збитки від фінансових активів	151	(257)		3,917	151	3,660	151	3,660
---	-----	-------	--	-------	-----	-------	-----	-------

Рахунок резерву під кредитні збитки від фінансових активів на кінець періоду	246	95	5,912	5,912	6,158	6,007	6,158	6,007
--	-----	----	-------	-------	-------	-------	-------	-------

Аналіз вразливості до кредитного ризику за допомогою внутрішньої системи кредитного рейтингу

Кредитний ризик – це ризик, який являє собою ризик фінансового збитку для Товариства через невиконання контрагентом свого зобов'язання перед Товариством за договором. Даний ризик виникає в основному в зв'язку з дебіторською заборгованістю орендарів.

Управління кредитним ризиком здійснюється відповідно до політики і процедур, встановлених в Товаристві. Оцінка майбутніх кредитних збитків здійснюється на кожну звітну та проміжну звітну дату, використовуючи матрицю резервування. Ставки резервування базуються на періоді прострочення для різних груп дебіторів. Дебіторська заборгованість вважається безнадійною, коли вона прострочена більше, ніж на три роки. Максимальний кредитний ризик на звітну дату – це балансова вартість дебіторської заборгованості. Інформація про кредитний ризик щодо дебіторської заборгованості за продукцію, товари, роботи, послуги наведена в примітці 5.9.

тис. грн

	Категорії фінансових активів			
	Фінансові активи за амортизованою собівартістю, категорія			
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Розкриття інформації про фінансові активи				
Фінансові активи	9,303	9,647	9,303	9,647
Узгодження змін в рахунку резерву під кредитні збитки від фінансових активів				
Рахунок резерву під кредитні збитки від фінансових активів на початок періоду	6,007	2,347	6,007	2,347
Зміни у рахунку резерву під кредитні збитки від фінансових активів				
Додатковий резерв, визнаний у прибутку чи збитку, рахунок резерву під кредитні збитки за фінансовими активами	151	4,003	151	4,003
Використання, рахунок резерву під кредитні збитки від фінансових активів		(343)		(343)
Загальна сума збільшення (зменшення) рахунку резерву під кредитні збитки від фінансових активів	151	3,660	151	3,660
Рахунок резерву під кредитні збитки від фінансових активів на кінець періоду	6,158	6,007	6,158	6,007

[822390-03] Примітки - Фінансові зобов'язання

Розкриття інформації про фінансові зобов'язання

Під час первісного визнання Товариство оцінює всі фінансові зобов'язання за справедливою вартістю. Найкращими доказами справедливої вартості фінансового зобов'язання при первісному визнанні є ціна операції, тобто справедлива вартість одержаної компенсації. Якщо Товариство з'ясує, що справедлива вартість при первісному визнанні відрізняється від вартості за договором, то різниця між вартістю за договором та справедливою вартістю відображається як витрати/дохід з одночасним збільшенням/зменшенням балансової вартості фінансового зобов'язання.

Подальша оцінка фінансових зобов'язань здійснюється за амортизованою собівартістю.

Розкриття інформації про фінансові зобов'язання

тис. грн

	Фінансові зобов'язання за амортизованою собівартістю, клас		Класи фінансових зобов'язань	
	На кінець звітного періоду	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду	На початок звітного періоду
Фінансові зобов'язання	3,327	3,627	3,327	3,627

Розкриття інформації про фінансові зобов'язання (категорії)

тис. грн

	Фінансові зобов'язання за амортизованою собівартістю, категорія		Категорії фінансових зобов'язань	
	На кінець звітного періоду	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду	На початок звітного періоду
Фінансові зобов'язання	3,327	3,627	3,327	3,627

Загальна сума збільшення (зменшення) фінансових активів	(50)	(255)	(151)	257	(201)	2	(50)	(255)	(151)
Фінансові активи на кінець періоду	3,029	3,079	(246)	(95)	2,783	2,984	3,029	3,079	(246)

[822390-13] Примітки - Вразливість до кредитного ризику

Вразливість до кредитного ризику за кредитними зобов'язаннями та контрактами фінансових гарантій

Таблиця А - Вразливість до кредитного ризику - Зовнішні кредитні рейтинги

тис. грн

Статті	Усього наявні зовнішні кредитні рейтинги				Відсутні зовнішні кредитні рейтинги	Усього
	Інвестиційний рівень	Спекулятивний рівень	Усього наявні зовнішні кредитні рейтинги			
			Інвестиційний рівень	Спекулятивний рівень		
Фінансові активи					15,461	15,461

Таблиця В - Вразливість до кредитного ризику - Внутрішні кредитні рейтинги

тис. грн

Статті	Усього наявні внутрішні кредитні рейтинги				Відсутні внутрішні кредитні рейтинги	Усього
	Інвестиційний рівень	Спекулятивний рівень	Усього наявні внутрішні кредитні рейтинги			
			Інвестиційний рівень	Спекулятивний рівень		
Фінансові активи					15,461	15,461

Таблиця С - Вразливість до кредитного ризику - Ймовірність невиконання зобов'язань (дефолт)

тис. грн

Статті					Усього
	не більше 10%	від 10% до 25% (включно)	від 25% до 50% (включно)	більше 50%	
Фінансові активи	8,814		735	5,912	15,461

Таблиця D - Вразливість до кредитного ризику - Класи фінансових інструментів

тис. грн

Статті			Усього
	Торговельна дебіторська заборгованість	Інші фінансові інструменти	
Фінансові активи	3,029	12,432	15,461

Таблиця E - Вразливість до кредитного ризику - Типи оцінки очікуваних кредитних збитків

тис. грн

Статті			Усього
	12-місячні очікувані кредитні збитки	Очікувані кредитні збитки за весь строк дії	
Фінансові активи		15,461	15,461

Таблиця F - Вразливість до кредитного ризику - Методи оцінки очікуваних кредитних збитків

тис. грн

Статті	Очікувані кредитні збитки за індивідуальною оцінкою	Очікувані кредитні збитки за сукупною оцінкою	Усього
	Фінансові активи		

Таблиця G - Вразливість до кредитного ризику - Зменшення корисності через кредитний ризик за фінансовими інструментами

тис. грн

Статті	Фінансові інструменти не кредитно-знецінені	Фінансові інструменти придбані або створені кредитно-знецінені	Фінансові інструменти кредитно-знецінені після придбання або створення	Фінансові інструменти кредитно-знецінені	Усього
		Фінансові активи		15,461	

Таблиця H - Вразливість до кредитного ризику - Балансова вартість, накопичена амортизація матеріальних та нематеріальних активів, зменшення корисності та валова балансова вартість

тис. грн

Статті	Валова балансова вартість	Накопичене зменшення корисності	Балансова вартість
	Фінансові активи	15,461	

Розкриття інформації про матрицю забезпечення

Для дебіторської заборгованості за товари, роботи, послуги та іншої дебіторської заборгованості Підприємство (АТ «Київпроект») оцінює резерв під збитки в розмірі, що дорівнює очікуваним кредитним збиткам за весь строк дії.

Для оцінювання очікуваних кредитних збитків за дебіторською заборгованістю Підприємство (АТ «Київпроект») використовує матрицю резервування. Матриця резервування визначає фіксовані ставки резервування, залежно від виду заборгованості, виду контрагента та терміну прострочення заборгованості. Матриця резервування базується на історичному досвіді Підприємства (АТ «Київпроект») щодо вірогідності дефолту контрагентів. Матриця коригується Підприємством (АТ «Київпроект») на кожну звітну дату таким чином, щоб врахувати власний історичний досвід кредитних збитків, а також наявну прогнозу інформацію.

Матриця резервування та переглядається на кожну звітну дату.

Група дебіторів	Термін прострочення заборгованості (календарні дні)										
	0 - 30	31-90	91-120	121 - 180	181-300	301-365	366-730	731-1095	понад 1095		
Юридичні особи - орендарі	0%	1%	2%	3%	5%	7%	25%	50%	100%		
Юридичні особи - замовники проектних робіт	0%	1%	2%	3%	5%	7%	25%	50%	100%	100%	50%
Інші юридичні особи	0%	1%	2%	3%	5%	7%	25%	50%	100%		
Фізичні особи підприємці	0%	5%	10%	15%	20%	25%	50%	100%	100%		
Фізичні особи (не суб'єкти підприємницької діяльності)	5%	10%	20%	25%	50%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Дебітори, щодо яких наявна інформація про можливість ліквідації, процедури банкрутства.	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
безнадійна дебіторська заборгованість	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
форс-мажорні обставини (обставини непереборної сили),	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Критерії визнання дебіторської заборгованості сумнівним боргом:

- прострочення погашення боргу протягом 3 або 6 місяців;
- відсутність відповіді на претензію, відхилення претензії боржником;
- факт порушення справи про банкрутство боржника;
- оприлюднена інформація про неплатоспроможність.

Під час оцінки резерву під очікувані кредитні збитки відповідно до МСФЗ 9 Підприємство (АТ «Київпроект») застосовує професійне судження з урахуванням впливу карантинних обмежень, запроваджених у зв'язку з поширенням COVID-19, та воєнного стану в Україні. У зв'язку із зупиненням перебігу строків позовної давності з 02.04.2020 року до моменту припинення або скасування воєнного стану кількість днів прострочення дебіторської заборгованості фіксується станом на 02.04.2020 року. Ікількість днів прострочення для цілей визначення стадії кредитного ризику визначається з урахуванням законодавчих обмежень щодо перебігу строків позовної давності.

Дебіторська заборгованість, строк погашення якої настав після 02.04.2020 року, для цілей визначення стадії кредитного ризику та розрахунку резерву під очікувані кредитні збитки вважається такою, що не є простроченою.

При цьому Товариство продовжує оцінювати інші кількісні та якісні індикатори збільшення кредитного ризику.

Станом на 01 січня 2025 року Товариство переглянуло параметри матриці резервування, що застосовується для розрахунку очікуваних кредитних збитків за торговельною дебіторською заборгованістю відповідно до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти».

Перегляд здійснено з урахуванням:

- накопиченої статистики фактичних кредитних збитків;

- актуалізації платіжної дисципліни контрагентів;
- діючих правових обмежень щодо перебігу строків позовної давності в умовах карантину та воєнного стану;
- оновлених макроекономічних припущень.

Відповідно до раніше прийнятого управлінського рішення, для цілей розрахунку резерву перебіг строків прострочення заборгованості був зафіксований станом на 02 квітня 2020 року з урахуванням законодавчого призупинення строків позовної давності.

У зв'язку з відновленням обчислення строків позовної давності з 04 вересня 2025 року Товариство відповідно скоригувало підхід до визначення строків прострочення при формуванні резерву під очікувані кредитні збитки.

Зазначені зміни є змінами облікових оцінок у розумінні МСБО 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки» та застосовані проспективно.

Перегляд матриці резервування не мав суттєвого впливу на фінансовий стан та результати діяльності Товариства у звітному періоді.

Таблиця А - Розкриття інформації про матрицю забезпечення за зобов'язанням - Класи фінансових інструментів

тис. грн

Статті	Класи фінансових інструментів					
	Торговельна дебіторська заборгованість		Інші фінансові інструменти		Класи фінансових інструментів	
	На кінець звітного періоду	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду	На початок звітного періоду
Фінансові активи (валова балансова вартість)	3,029	3,079	12,432	12,575	15,461	15,654
Очікуваний рівень збитків за кредитами, %	8.00%	3.00%	58.00	47.00	40.00%	38.00%
Фінансові активи (балансова вартість)	2,783	2,984	6,520	6,663	9,303	9,647

Таблиця В - Розкриття інформації про матрицю забезпечення за зобов'язанням - Прострочений статус

тис. грн

Статті	Фінансові активи за тривалістю прострочення - Усього							
	Поточний		Більше одного місяця та не більше двох місяців		Більше трьох місяців		Фінансові активи за тривалістю прострочення - Усього	
	На кінець звітного періоду	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду	На початок звітного періоду
Фінансові активи (валова балансова вартість)	6,142	366	10	9,319	15,278	15,461	15,654	

Таблиця В - Розкриття інформації про матрицю забезпечення за зобов'язанням - Прострочений статус

тис. грн

Статті	Фінансові активи за тривалістю прострочення - Усього							
	Поточний		Більше одного місяця та не більше двох місяців		Більше трьох місяців			
	На кінець звітного періоду	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду	На початок звітного періоду
Очікуваний рівень збитків за кредитами, %					66.00%	39.00%	40.00%	38.00%
Фінансові активи (балансова вартість)	6,142	366		10	3,161	9,271	9,303	9,647

Таблиця С - Розкриття інформації про матрицю забезпечення за зобов'язанням - Балансова вартість, накопичена амортизація матеріальних та нематеріальних активів, зменшення корисності та валова балансова вартість

тис. грн

Статті	Балансова вартість					
	Валова балансова вартість		Накопичене зменшення корисності			
	На кінець звітного періоду	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду	На початок звітного періоду
Фінансові активи	15,461	15,654	(6,158)	(6,007)	9,303	9,647

[823180] Примітки - Нематеріальні активи

Розкриття інформації про нематеріальні активи

Порядок визнання, оцінки нематеріальних активів та подальшого відображення в обліку всіх пов'язаних із ними операцій регулюються МСБО (IAS) 38 «Нематеріальні активи».

Нематеріальні активи - немонетарні активи, які не мають фізичної субстанції та можуть бути ідентифіковані, тобто можуть бути відокремлені або відділені від товариства або виникають внаслідок договірних або інших

юридичних прав (незалежно від того, чи можуть вони бути відокремлені). Нематеріальні активи визнаються лише тоді, коли існує ймовірність того, що майбутні економічні вигоди, що відносяться до активу, надходять товариству та собівартість активу можна достовірно оцінити.

Розкриття детальної інформації про нематеріальні активи

Класи (групи) нематеріальних активів, що застосовуються Підприємством:

- права на користування майном (земельною ділянкою, будівлею), право на оренду приміщень тощо;
- права на знаки для товарів і послуг (товарні знаки, торгові марки, фірмові назви тощо);
- авторські та суміжні з ними права (право на програми для ЕОМ, бази даних тощо);
- гудвіл - перевага, яку отримує покупець при купівлі вже діючого підприємства порівняно зі створенням нового;
- інші нематеріальні активи (право на проведення діяльності, використання економічних та інших привілеїв, проектна документація тощо).

Патенти і ліцензії, придбані на строк більше одного року, визнаються у фінансовій звітності нематеріальними активами.

В момент первісного визнання нематеріальні активи всіх класів оцінюються за собівартістю. Наступна оцінка здійснюється за собівартістю за вирахуванням накопиченої амортизації та накопичених збитків від зменшення корисності.

Строк корисної експлуатації визначається за кожним активом та залежить від виду нематеріальних активів.

Амортизація всіх класів (груп) нематеріальних активів нараховується із застосуванням прямолінійного методу. Строк корисної експлуатації та метод амортизації переглядаються один раз на рік. Амортизація нематеріальних активів з невизначеним строком корисної експлуатації не нараховується.

Ліквідаційна вартість нематеріальних активів прирівнюється до нуля.

Нематеріальних активів, що контролюються товариством, але не визнані активами, у зв'язку з невідповідністю критеріям визнання, наведеним в МСБО 38 "Нематеріальні активи", Товариство не має.

Нематеріальних активів, корисність яких зменшилась, Товариство не має.

Протягом звітного періоду змін методів амортизації та термінів корисного використання нематеріальних активів не було.

У зв'язку з тим, що технічний архів (документація) знаходиться в будівлі ПАТ "Київпроект", яка підлягає реконструкції, необхідно забезпечити безперешкодний доступ до архіву і його схоронність для ефективного використання та подальшої експлуатації.

Станом на 01.01.2025 р. та 31.12.2025 р. Товариство не мало нематеріальних активів з обмеженим правом володіння та нематеріальних активів, заставлених як забезпечення зобов'язань.

Протягом 2025 року Товариство не несло видатки на дослідження та розробки.

Товариство провело тест на зменшення корисності нематеріальних активів відповідно до МСБО (IAS) 36

Управлінський персонал, за поточних обставин, не виявив ознак зменшення корисності нематеріальних активів і не визнавав збитки від зменшення корисності.

	Назви брендів	Комп'ютерне програмне забезпечення	Інші нематеріальні активи
--	----------------------	---	----------------------------------

Розкриття детальної інформації про нематеріальні активи

Опис статті(ей) у звіті про сукупний дохід, до якої(их) включено амортизацію нематеріальних активів

Адміністративні витрати

Адміністративні витрати

Не амортизуються

Метод амортизації, нематеріальні активи за винятком гудвілу

Прямолінійний

Прямолінійний метод

	Назви брендів	Комп'ютерне програмне забезпечення	Інші нематеріальні активи
--	---------------	------------------------------------	---------------------------

Строк корисного використання, що вимірюється як період часу, нематеріальні активи за винятком гудвілу

P10Y

P2Y

Опис строку корисного використання, нематеріальні активи за винятком гудвілу

Строк корисної експлуатації визначається за кожним видом активу

Строк корисної експлуатації визначається за кожним активом та залежить від виду нематеріальних активів

Необмежений

	Назви брендів									
	Назви брендів									
	Валова балансова вартість		Накопичена амортизація матеріальних та нематеріальних активів		Накопичене зменшення корисності		Балансова вартість		Валова вартість	
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період

Узгодження змін у нематеріальних активах за винятком гудвілу

Нематеріальні активи за винятком гудвілу на початок періоду

19

4

(3)

(2)

16

2

72

Зміни у нематеріальних активах за винятком гудвілу

Амортизація, нематеріальні активи за винятком гудвілу

(3)

(1)

(3)

(1)

Капітальні інвестиції на вдосконалення нематеріальних активів

15

15

8

Вибуття та вибуття з використання, нематеріальні активи за винятком гудвілу

Вибуття з використання, нематеріальні активи за винятком гудвілу							(6)
Загальна сума вибуття та вибуття з використання, нематеріальні активи за винятком гудвілу							(6)
Загальна сума збільшення (зменшення) нематеріальних активів за винятком гудвілу		15	(3)	(1)	(3)	14	2
Нематеріальні активи за винятком гудвілу на кінець періоду	19	19	(6)	(3)	13	16	74

[826380] Примітки – Запаси

Розкриття інформації про запаси

Товарно - матеріальні цінності визнавати, оцінювати і обліковувати згідно вимогам МСБО (IAS) 2 «Запаси». Запаси визнаються активом, якщо існує ймовірність того, що Підприємство отримає в майбутньому економічні вигоди від їх використання та вартість може бути достовірно визначена. Одиницею бухгалтерського обліку запасів вважати кожне найменування.

Залежно від надходження та цільового призначення запаси Підприємства класифікуються наступним чином:

- Сировина та матеріали;
- Паливо-мастильні матеріали;
- Будівельні матеріали;
- Запасні частини;
- Тара та пакувальні матеріали;
- Малоцінний інвентар;
- Товари;
- Готова продукція;
- Незавершене виробництво.

Опис облікової політики щодо оцінки запасів

Запаси при первісному визнанні обліковуються за собівартістю придбання. Собівартість запасів включає всі витрати на придбання, витрати на переробку та інші витрати, понесені під час доставки запасів до їх теперішнього місцезнаходження та приведення їх у теперішній стан.

В Балансі (Звіті про фінансовий стан) запаси відображаються за найменшою із двох величин: первісною вартістю або чистою вартістю реалізації. Уцінки відображаються шляхом створення резерву під знецінення запасів. Транспортно - заготівельні витрати включати до собівартості придбаних запасів безпосередньо при їх оприбуткуванні.

Установити такі методи оцінки вибуття запасів:

- при відпусканні запасів у виробництво - метод ФІФО;
- при відпусканні запасів у реалізацію - метод ФІФО.

Опис формул собівартості запасів

Установити такі методи оцінки вибуття запасів:

- при відпусканні запасів у виробництво - метод ФІФО;
- при відпусканні запасів у реалізацію - метод ФІФО

	тис. грн	
	На кінець звітнього періоду	На початок звітнього періоду
Запаси, за чистою вартістю реалізації	6,756	3,934

	тис. грн	
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Вартість запасів, визнаних як витрати протягом періоду	744	1,454

[827570] Примітки – Інші забезпечення, умовні зобов'язання та умовні активи

Розкриття інформації про інші забезпечення, умовні зобов'язання та умовні активи

Інші забезпечення включають в себе забезпечення на виплату відпусток працівникам та забезпечення під нарахування штрафних санкцій.

Умовні активи та зобов'язання.

Товариство протягом 2025 року у справах про банкрутство в якості боржника не перебувало.

АТ «КИЇВПРОЕКТ» як кредитор продовжує брати участь у восьми провадженнях, порушених відносно боржників в 2015-2019 рр. на загальну суму 2 309,0 тис. грн.

Забезпечення за судовими справами не створювались, у зв'язку з тим, що ймовірність вибуття ресурсів становить менше 50%.

Розкриття інформації про інші забезпечення

Забезпечення на виплату відпусток працівникам призначене для відшкодування майбутніх операційних витрат на оплату відпусток працівникам товариства. Сума забезпечення визначається як добуток фактично нарахованої заробітної плати працівникам і відсотку, визначеного в наказі про облікову політику.

Інші забезпечення включають в себе забезпечення під нарахування штрафних санкцій в результаті податкової перевірки з питань додержання податкового законодавства.

	Забезпечення за гарантією якості		Забезпечення на реструктуризацію		Забезпечення, пов'язане з судовим провадженням		Забезпечення на відшкодування		Забезпечення на об'єкти дог.
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період

Розкриття інформації про інші забезпечення

Узгодження змін в інших забезпеченнях

Інше забезпечення на початок періоду

Зміни в інших забезпеченнях

Додаткові забезпечення, інші забезпечення

Нові забезпечення, інші забезпечення

Загальна сума додаткових забезпечень, інші забезпечення	0	0	0	0
--	---	---	---	---

Забезпечення використані, інші забезпечення

Загальна сума збільшення (зменшення) інших забезпечень	0	0	0	0
---	---	---	---	---

	Забезпечення за гарантією якості		Забезпечення на реструктуризацію		Забезпечення, пов'язане з судовим провадженням		Забезпечення на відшкодування		Забезпечення на обслуговування	
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	
Інше забезпечення на кінець періоду	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

[831150] Примітки – Дохід (виручка) від договорів з клієнтами

Розкриття інформації про дохід від договорів з клієнтами

Відповідно до міжнародних стандартів фінансової звітності облік доходів та пов'язані з ними витрати регулюються МСФЗ 15 «Дохід від договорів з клієнтами».

Дохід визнається Товариством на підставі принципу безперервності, коли є впевненість в збільшенні майбутніх економічних вигід, результатом чого є збільшення власного капіталу, за винятком збільшення, пов'язаного з внесками учасників.

Для визнання доходу від реалізації товарів / робіт / послуг Товариство здійснює наступні кроки:

- 1) ідентифікує договір;
- 2) виявляє зобов'язання щодо виконання;
- 3) визначає ціну операції;
- 4) розподіляє ціну операції на зобов'язання щодо виконання;
- 5) визнає дохід від реалізації.

Договори з клієнтами не містять значного компоненту фінансування. Строки сплати дебіторської заборгованості за договорами, зазвичай, не перевищують 30 днів.

Протягом звітного та попереднього періоду контрактні активи не визнавались.

Товариство задовольняє зобов'язання щодо виконання в момент виконання робіт або завершення надання послуг. Як правило, строк з моменту прийняття зобов'язання до моменту його задоволення не перевищує 30 днів. Компенсація за договорами з клієнтами є фіксованою і не включає змінні суми.

Всі договори з клієнтами містять одне зобов'язання щодо виконання, тому Товариство не розподіляє ціну операцій. Протягом звітного періоду Товариство не визнавало активи внаслідок понесення витрат для отримання / виконання договорів з клієнтами.

Інформація про поточні/непоточні залишки за договорами з клієнтами на кінець періоду**тис. грн****Зобов'язання за договорами**

Непоточні договірні зобов'язання	255,408
Поточні договірні зобов'язання	26
Загальна сума договірних зобов'язань	255,434

Дебіторська заборгованість за договорами з клієнтами

Поточна дебіторська заборгованість за договорами з клієнтами	2,783
Загальна сума дебіторської заборгованості за договорами з клієнтами	2,783

Інформація про договори з клієнтами за звітний період**тис. грн**

Дохід від договорів з клієнтами	986
---------------------------------	-----

Розкриття інформації про дезагрегацію доходу від договорів з клієнтами

Товариство дезагрегує дохід від звичайної діяльності, визнаний від договорів з клієнтами, за категоріями, які відображують вплив економічних чинників на природу, суму, час і невизначеність доходу від звичайної діяльності та грошових потоків.

Товариство дезагрегує дохід від договорів з клієнтами за 2025 рік за видами наданих послуг - компенсація експлуатаційних та комунальних послуг та послуги технічного архіву на суму 986 тис. грн., у т. ч.:

- оренда на суму 770 тис. грн.;
- послуги технічного архіву 216 тис. грн.

Товариство дезагрегує дохід від договорів з клієнтами за 2024 рік за видами наданих послуг - компенсація експлуатаційних та комунальних послуг та послуги технічного архіву на суму 950 тис. грн., у т. ч.:

- оренда на суму 708 тис. грн.;
- послуги технічного архіву 242 тис. грн.

За типами клієнтів - Усього

	Короткострокові договори									
	Товари або послуги, передані в певний момент часу					Час передавання товарів або послуг				
	Усі сегменти				Усі сегменти					
	звітний сегмент 1		звітний сегмент 1		звітний сегмент 1		звітний сегмент 1		звітний сегмент 1	
Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	
Дохід від договорів з клієнтами	986	950	986	950	986	950	986	950	986	
У тому числі товари, реалізовані / продані безпосередньо покупцям	986	950	986	950	986	950	986	950	986	

За типами клієнтів - Недержавні клієнти

	Короткострокові договори									
	Товари або послуги, передані в певний момент часу					Час передавання товарів або послуг				
	Усі сегменти				Усі сегменти					
	звітний сегмент 1		звітний сегмент 1		звітний сегмент 1		звітний сегмент 1		звітний сегмент 1	
Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	
Дохід від договорів з клієнтами	986	950	986	950	986	950	986	950	986	

У тому числі товари, реалізовані /
продані безпосередньо покупцям

986 950 986 950 986 950 986 950 986

За типами договорів - Усього

	Короткострокові договори									
	Товари або послуги, передані в певний момент часу					Час передавання товарів або послуг				
	Усі сегменти					Усі сегменти				
	звітний сегмент 1		звітний сегмент 1			звітний сегмент 1		звітний сегмент 1		
Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	
Дохід від договорів з клієнтами	986	950	986	950	986	950	986	950	986	
У тому числі товари, реалізовані / продані безпосередньо покупцям	986	950	986	950	986	950	986	950	986	



За типами договорів - Договори з фіксованою ціною

	Короткострокові договори										
	Час передавання товарів або послуг										
	Товари або послуги, передані в певний момент часу										
	Усі сегменти					Усі сегменти					
	звітний сегмент 1		Усі сегменти			звітний сегмент 1		Усі сегменти			звітний сегмент 1
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	
	Дохід від договорів з клієнтами	986	950	986	950	986	950	986	950	986	
У тому числі товари, реалізовані / продані безпосередньо покупцям	986	950	986	950	986	950	986	950	986		

Інформація про зв'язок між розкриттям інформації про дезагрегований дохід від договорів з клієнтами і про дохід за звітними сегментами

За 2025 рік та 2024 рік Товариство здійснювало діяльність за наступними операційними сегментами:
Сегмент 1 - оренда власного нерухомого майна (компенсація експлуатаційних та комунальних послуг) ;
Сегмент 2 - Проектні роботи.

Інформація про залишки за договорами з клієнтами на початок та кінець періоду

	тис. грн
Договірні зобов'язання на початок періоду	213,520
Договірні зобов'язання на кінець періоду	255,434
Дебіторська заборгованість за договорами із клієнтами на початок періоду	2,982
Дебіторська заборгованість за договорами з клієнтами на кінець періоду	2,783

Пояснення того, як строки здійснення зобов'язань щодо виконання пов'язані з типовим строком оплати

Договірні зобов'язання є авансами покупців відповідно до типових умов договорів.

[832610] Примітки – Оренда

Розкриття інформації про оренду

Оренда

Товариство виступає в своїй діяльності і як орендар, і як орендодавець.

Товариство як орендар

Як орендар, Товариство визнає активи у вигляді права користування та зобов'язання з орендних платежів.

Актив у вигляді права користування почали визнаватися Товариством з березня 2021 р. та обліковуються у складі дані як інші довгострокові активи. Товариство не утримує активи у формі права користування, зв'язані з орендованими активами, що відповідають визначенню інвестиційної нерухомості.

Станом на звітну дату відображені активи з права користування, що являють собою договори оренди нежитлових приміщень. Облік ведеться відповідно до МСФЗ 16. Зазначені договори оренди заключені в зв'язку з початком реконструкції нежитлової будівлі АТ «Київпроект» за адресою: м. Київ, вул. Богдана Хмельницького, буд. 16-22. Первісно орієнтовна дата введення в експлуатацію реконструйованого будинку в технічних та проектних документах зазначена – IV квартал 2024 року.

Таким чином, за судженням керівництва, договори оренди передбачають пролонгацію строку оренди, тому Товариство здійснювало розрахунок вартості орендного зобов'язання виходячи з періоду оренди, а саме починаючи з дати початку договору оренди нежитлових приміщень по 31 грудня 2025 року.

Наглядова Рада Товариства прийняла рішення (Протокол № 46 від 27.07.2023р.) про перенесення строків введення в експлуатацію об'єкту «Реконструкція майнового комплексу – будівлі «Київпроект» під багатофункціональний комплекс» за адресою: вул. Богдана Хмельницького, 16-22 у Шевченковському р-ні м. Києва на III квартал 2025 року в зв'язку з воєнним станом.

За судженням керівництва, договори оренди будуть подовжені до 31 грудня 2025 року, тому Товариство здійснювало модифікацію вартості орендного зобов'язання виходячи з подовженого періоду оренди, а саме починаючи з 01.08.2023 р. по 31 грудня 2025 року.

Наглядова Рада Товариства прийняла рішення (Протокол № 4 від 02.06.2023р.) про перенесення строків введення в експлуатацію об'єкту «Реконструкція майнового комплексу – будівлі «Київпроект» під багатофункціональний комплекс» за адресою: вул. Богдана Хмельницького, 16-22 у Шевченковському р-ні м. Києва на IV квартал 2025 року в зв'язку з воєнним станом.

За судженням керівництва, договори оренди будуть подовжені до 31 грудня 2025 року, тому Товариство здійснювало модифікацію вартості орендного зобов'язання виходячи з подовженого періоду оренди, а саме починаючи з 31.12.2025 р. по 31 грудня 2027 року.

Амортизація розраховується за прямолінійним методом.

В балансі станом на 31.12.2025 р. активи у вигляді права користування та орендні зобов'язання представлені наступним чином:

Активи у вигляді права користування	01.01.2025	Збільшення	Амортизація	Зменшення
/ припинення визнання	31.12.2025			
Будівлі, споруди	752	2 268	(981)	2 039
первісна вартість	3 256	2 268	-	5 524
амортизація	(2 504)	0	(981)	(3 485)
Всього	752	2 268	(981)	2 039
первісна вартість	3 256	2 268	-	5 524
амортизація	(2 504)	0	(981)	(3 485)

	01.01.2025	Збільшення	Зменшення	31.12.2025
			/ припинення визнання	
Довгострокові зобов'язання	-	2 039	(939)	1 100
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	887	1 250	-1 198	939
модифікація		229		
визнано поточну частину заборгованості	939			
% на поточну частину заборгованості	-	82	-	
погашено заборгованості	-	0	(1 198)	
Всього	887	3 289	-2 137	2 039

Проценти, нараховані на поточну частину зобов'язання з оренди за 2025 р. становлять 82 тис. грн. (за 2024 рік - 181 тис. грн.), включені до капітальних інвестицій на незавершене будівництво.

Товариство є орендарем земельної ділянки комунальної власності за договором, укладеним в 2006 році строком на 25 років. Земельна ділянка орендується з метою експлуатації та обслуговування цілісного майного комплексу, який є власністю Товариства.

Орендні платежі за договором оренди земельної ділянки комунальної власності є змінними платежами, які не залежать від індексу або ставки і, відповідно до МСФЗ 16, не включаються Товариством в оцінку орендного зобов'язання, а визнаються витратами того періоду, в якому платежі здійснюються.

Витрати, пов'язані із змінними орендними платежами за 2025 рік склали 2344 тис. грн. (з них 937,0 тис. - капіталізація витрат, 235,0 тис. грн. - витрати періоду), за 2024 р. склали 2 093,0 тис. грн.

Загальний обсяг відтоку грошових коштів за оренду земельної ділянки за 2025 р. склав 2 323 тис. грн., за 2024 р. - 1 794,0 тис. грн.

Розмір орендних платежів за договорами оренди земельних ділянок комунальної власності встановлюється у договорах оренди, але, відповідно до Податкового кодексу України, річна сума платежів не може бути меншою за розмір земельного податку та не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки землі. Для визначення розміру орендних платежів використовується нормативна грошова оцінка земельних ділянок, яка щорічно індексується, з врахування коефіцієнту, що розраховується щороку центральним органом виконавчої влади, який реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Рада з МСФЗ випустила поправку до МСФЗ (IFRS) 16 «Оренда» - «Поступки щодо оренді, пов'язані з пандемією Covid-19», згідно з якою орендар звільняється від застосування вимог МСФЗ (IFRS) 16 в частині обліку модифікацій договору оренди в разі поступок з оренди, які є прямим наслідком пандемії Covid-19. Товариство не отримувало поступки по оренді, модифікації до договорів не вносились.

Розкриття інформації орендарем

Подання оренди для орендаря

Активи з права користування

тис. грн

	На кінець звітного періоду	На початок звітного періоду
Активи з права користування	2,039	752

Опис статей звіту про фінансовий стан, які включають активи з права користування

У звіті про фінансовий стан активи з права користування відображені у статті "Інші оборотні активи"

Орендні зобов'язання

тис. грн

	На кінець звітного періоду	На початок звітного періоду
Поточні зобов'язання за орендою	939	887
Непоточні орендні зобов'язання	1,100	
Орендні зобов'язання	2,039	887

Опис статей звіту про фінансовий стан, які включають зобов'язання за орендою

Поточні зобов'язання за орендою включені за статтями Інші поточні та непоточні фінансові зобов'язання

Розкриття кількісної інформації про оренду для орендаря

Розкриття кількісної інформації про активи з права користування

Чотири активи з права користування

Інші активи										
Валова балансова вартість		Накопичена амортизація матеріальних та нематеріальних активів				Накопичене зменшення корисності		Накопичена амортизація матеріальних активів, нематеріальних активів та зменшення корисності		Баланс
		Поточний звітний період	Порівняльний звітний період	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період					

Розкриття кількісної інформації про активи з права користування

Узгодження змін в активах з права користування

Активи з права користування на початок періоду	3,256	3,256	(2,504)	(1,749)			(2,504)	(1,749)	752
Зміни в активах з права користування									
Амортизація, активи з права користування			(981)	(755)			(981)	(755)	(981)
Збільшення (зменшення) через передавання та інші зміни, активи з права користування									
Збільшення (зменшення) через передавання, активи з права користування	2,268								2,268
Загальна сума збільшення (зменшення) через передавання та інші зміни, активи з права користування	2,268								2,268
Загальна сума збільшення (зменшення) активів з права користування	2,268		(981)	(755)			(981)	(755)	1,287
Активи з права користування на кінець періоду	5,524	3,256	(3,485)	(2,504)			(3,485)	(2,504)	2,039

тис. грн

	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Розкриття іншої кількісної інформації про оренду для орендаря		
Процентні витрати за орендними зобов'язаннями	82	181
Вибуття грошових коштів за орендою	1,198	961
Приріст активів з права користування	2,268	

Розкриття інформації орендодавцем

тис. грн

	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Розкриття кількісної інформації про оренду для орендодавця		
Дохід від операційної оренди	770	708

[838000] Примітки - Прибуток на акцію

Прибуток на акцію

тис. грн

	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Прибуток (збиток), що відноситься до власників звичайних акцій материнського підприємства		
Прибуток (збиток) від діяльності, що триває, який відноситься до власників звичайних акцій материнського підприємства, що використовується для обчислення базового прибутку на акцію	147	92
Прибуток (збиток), який відноситься до власників звичайних акцій материнського підприємства, що використовується для обчислення базового прибутку на акцію	147	92

Прибуток на акцію

	тис. грн	
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Прибуток (збиток) від діяльності, що триває, який відноситься до власників звичайних акцій материнського підприємства, що використовується для обчислення розбавленого прибутку на акцію	147	92
Прибуток (збиток), який відноситься до власників звичайних акцій материнського підприємства, що використовується для обчислення розбавленого прибутку на акцію	147	92
Середньозважена кількість звичайних акцій, що використовується для обчислення базового та розбавленого прибутку на акцію		
Середньозважена кількість звичайних акцій, що використовується для обчислення базового прибутку на акцію	6,107,456	6,107,456
Базовий прибуток на акцію (грн)		
Базовий прибуток (збиток) на акцію від діяльності, що триває	0.02	0.02
Загальна сума базового прибутку (збитку) на акцію	0.02	0.02

[861200] Примітки – Акціонерний капітал, резерви та інша частка участі в капіталі

Розкриття інформації про акціонерний капітал, резерви та інший додатковий капітал

Зареєстрований статутний капітал, згідно зі Статутом товариства. Статутний капітал Товариства сплачений у повному обсязі. Права акціонерів встановлені Статутом товариства, Цивільним кодексом, Законом України «Про акціонерні товариства» та іншими законодавчими актами. Протягом 2025 року статутний капітал не змінювався.

Розкриття інформації про класи акціонерного капіталу

За даними Переліку акціонерів, складеному ПАТ «НДУ» власниками акцій Товариства станом на 31.12.2025 р. є:

1. ТОВ «СПЕЦРЕНТФІНАНС» (Україна) – 47,623282 %
2. ТОВ «ДЖЕМП» (Україна) – 47,235346 %
3. Товариство з обмеженою відповідальністю «Реґіон Плюс» (Україна) – 0, 719481%
4. Товариство з обмеженою відповідальністю «КИЇВПРОЕКТ» (Україна) – 0, 000016%

5. Інші фізичні особи в кількості 902 осіб (4.4218744 %), кожен з яких володіє часткою менше 5% та серед яких відсутні кінцеві бенефіціарні власники.

тис. гр.

Статті	Поточний звітний період		Порівняльний звітний період	
	Звичайні акції	Привілейовані акції	Звичайні акції	Привілейовані акції
Кількість акцій, дозволених до випуску	6,107,456		6,107,456	
Кількість акцій випущених				
Кількість акцій випущених та повністю оплачених	6,107,456		6,107,456	
Загальна кількість випущених акцій	6,107,456		6,107,456	
Номінальна вартість акції (в гривнях)	2.00		2.00	

тис. гр.

Статті	Поточний звітний період		Порівняльний звітний період	
	Звичайні акції	Привілейовані акції	Звичайні акції	Привілейовані акції
Узгодження кількості акцій в обігу				
Кількість акцій в обігу на початок періоду	6,107,456		6,107,456	
Кількість акцій в обігу на кінець періоду	6,107,456		6,107,456	

Опис характеру та мети резервів у складі власного капіталу

Резерв під прибутки та збитки за фінансовими активами, оцінених за справедливою вартістю через інший сукупний дохід

Дооцінка фінансових інвестицій

Резервний капітал

Резервний капітал товариства створюється в розмірі 15% статутного капіталу товариства. Резервний капітал формується шляхом щорічних відрахувань від чистого прибутку товариства в розмірі не менше 5%. Резервний капітал створюється для покриття збитків товариства, а також для збільшення статутного капіталу, погашення заборгованості у разі ліквідації товариства.

[880000] Примітки – Додаткова інформація

Винагорода аудитора

	тис. грн	
	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Винагорода аудитора за аудиторські послуги		140
Загальна сума винагороди аудитора		140

Кількість та середня кількість працівників

	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Кількість працівників		17.00
Середня кількість працівників		17.00