

Підприємство Акціонерне товариство "Київпроект" Дата (рік, місяць, число) 2025, грудень, 31
Територія М.КИЇВ за ЄДРРНОМ 44012530
Організаційно-правова форма господарювання Акціонерне товариство за КОПФГ 230
Вид економічної діяльності Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна за КВЕД 68.20
Середня кількість працівників ² 17
Адреса, телефон вулиця Б.Хмельницького, буд. 16-22, м. КИЇВ, М.КИЇВ обл., 01030 2340520

КОДИ
UA8000000001078669
230
68.20

Одиниця виміру: тис. грн. без десяткового знака (окрім розділу IV Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) (форма №2), грошові показники якого наводяться в гривнях з копійками)

Складено (зробити позначку "v" у відповідній клітинці):

за національними положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку
за міжнародними стандартами фінансової звітності

V

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

Форма №1 Код за ДКУД **1801001**

А К Т И В	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Необоротні активи			
Нематеріальні активи	1000	30	15
первісна вартість	1001	91	93
накопичена амортизація	1002	61	78
Незавершені капітальні інвестиції	1005	174 065	210 280
Основні засоби	1010	18 066	17 032
первісна вартість	1011	37 359	37 165
знос	1012	19 293	20 133
Інвестиційна нерухомість	1015	-	-
первісна вартість інвестиційної нерухомості	1016	-	-
знос інвестиційної нерухомості	1017	-	-
Довгострокові біологічні активи	1020	-	-
первісна вартість довгострокових біологічних активів	1021	-	-
накопичена амортизація довгострокових біологічних активів	1022	-	-
Довгострокові фінансові інвестиції: які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	-	-
інші фінансові інвестиції	1035	-	-
Заборгованість за внесками до статутного капіталу інших підприємств	1036	-	-
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	-	-
Відстрочені податкові активи	1045	-	-
Гудвіл	1050	-	-
Відстрочені аквізиційні витрати	1060	-	-
Залишок коштів у централізованих страхових резервних фондах	1065	-	-
Інші необоротні активи	1090	752	2 039
Усього за розділом I	1095	192 913	229 366
II. Оборотні активи			
Запаси	1100	3 934	6 756
виробничі запаси	1101	296	3 118
незавершене виробництво	1102	3 638	3 638
готова продукція	1103	-	-
товари	1104	-	-
Поточні біологічні активи	1110	-	-
Депозити перестрахування	1115	-	-
Векселі одержані	1120	-	-
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	2 984	2 783
Дебіторська заборгованість за розрахунками: за виданими авансами	1130	21 959	21 663
з бюджетом	1135	25 746	29 271
у тому числі з податку на прибуток	1136	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	1140	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків	1145	-	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	6 305	6 142
Поточні фінансові інвестиції	1160	-	-
Гроші та їх еквіваленти	1165	358	378
готівка	1166	-	-
рахунки в банках	1167	358	378
Витрати майбутніх періодів	1170	-	43
Частка перестраховика у страхових резервах у тому числі в: резервах довгострокових зоб'язань	1181	-	-
резервах збитків або резервах належних виплат	1182	-	-

резервах незароблених премій	1183	-	-
інших страхових резервах	1184	-	-
Інші оборотні активи	1190	790	774
Усього за розділом II	1195	62 076	67 810
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	-	-
Баланс	1300	254 989	297 176

Пасив	Код рядка	На початок звітної періоду	На кінець звітної періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	12 215	12 215
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	-	-
Капітал у дооцінках	1405	-26 136	-26 136
Додатковий капітал	1410	11	11
емісійний дохід	1411	-	-
накопичені курсові різниці	1412	-	-
Резервний капітал	1415	1 832	1 832
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	49 471	49 618
Неоплачений капітал	1425	(-)	(-)
Вилучений капітал	1430	(-)	(-)
Інші резерви	1435	-	-
Усього за розділом I	1495	37 393	37 540
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	-	-
Пенсійні зобов'язання	1505	-	-
Довгострокові кредити банків	1510	-	-
Інші довгострокові зобов'язання	1515	213 579	256 561
Довгострокові забезпечення	1520	-	-
довгострокові забезпечення витрат персоналу	1521	-	-
Цільове фінансування	1525	-	-
благодійна допомога	1526	-	-
Страхові резерви	1530	-	-
у тому числі:	1531	-	-
резерв довгострокових зобов'язань			
резерв збитків або резерв належних виплат	1532	-	-
резерв незароблених премій	1533	-	-
інші страхові резерви	1534	-	-
Інвестиційні контракти	1535	-	-
Призовий фонд	1540	-	-
Резерв на виплату джек-поту	1545	-	-
Усього за розділом II	1595	213 579	256 561
III. Поточні зобов'язання і забезпечення			
Короткострокові кредити банків	1600	-	-
Векселі видані	1605	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610	887	939
товари, роботи, послуги	1615	2 651	1 235
розрахунками з бюджетом	1620	192	494
у тому числі з податку на прибуток	1621	18	31
розрахунками зі страхування	1625	-	-
розрахунками з оплати праці	1630	1	-
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1635	30	26
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	1640	-	-
Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків	1645	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за страховою діяльністю	1650	-	-
Поточні забезпечення	1660	256	381
Доходи майбутніх періодів	1665	-	-
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670	-	-
Інші поточні зобов'язання	1690	-	-
Усього за розділом III	1695	4 017	3 075
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700	-	-
V. Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду	1800	-	-
Баланс	1900	254 989	297 176

Керівник

Соловний бухгалтер

ЕП Гуцало
Павло
Сергійович

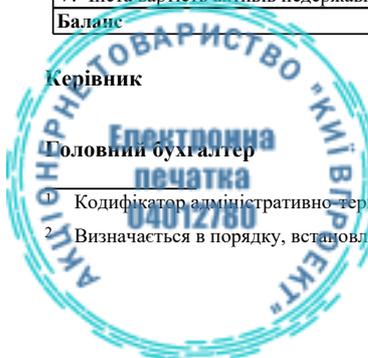
ЕП Шпак
Алла Іванівна

Гуцало Павло Сергійович

Шпак Алла Іванівна

Кодифікатор адміністративно-територіальних одиниць та територій територіальних громад.

Визначається в порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері статистики.



Підприємство **Акціонерне товариство "Київпроект"**

(найменування)

Дата (рік, місяць, число)

за ЄДРПОУ

КОДИ

2026 01 01

04012780

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)

за

Рік 2025

р.

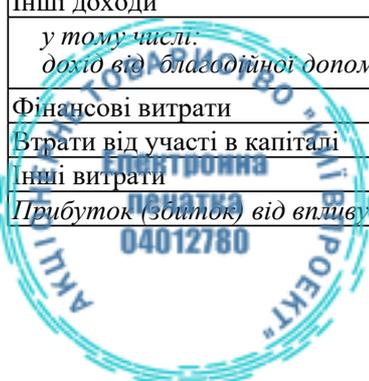
ДОКУМЕНТ ПРИЙНЯТО

Форма № 2 Код за ДКУД

1801003

I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	986	950
Чисті зароблені страхові премії	2010	-	-
<i>премії підписані, валова сума</i>	2011	-	-
<i>премії, передані у перестраховування</i>	2012	-	-
<i>зміна резерву незароблених премій, валова сума</i>	2013	-	-
<i>зміна частки перестраховиків у резерві незароблених премій</i>	2014	-	-
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(743)	(649)
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070	-	-
Валовий:			
прибуток	2090	243	301
збиток	2095	(-)	(-)
Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань	2105	-	-
Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів	2110	-	-
<i>зміна інших страхових резервів, валова сума</i>	2111	-	-
<i>зміна частки перестраховиків в інших страхових резервах</i>	2112	-	-
Інші операційні доходи	2120	522	527
у тому числі:	2121	-	-
<i>дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю</i>			
<i>дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції</i>	2122	-	-
<i>дохід від використання коштів, вивільнених від оподаткування</i>	2123	-	-
Адміністративні витрати	2130	(99)	(116)
Витрати на збут	2150	(-)	(-)
Інші операційні витрати	2180	(383)	(626)
у тому числі:	2181	-	-
<i>витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю</i>			
<i>витрати від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції</i>	2182	-	-
Фінансовий результат від операційної діяльності:			
прибуток	2190	283	86
збиток	2195	(-)	(-)
Дохід від участі в капіталі	2200	-	-
Інші фінансові доходи	2220	707	532
Інші доходи	2240	-	-
у тому числі:	2241	-	-
<i>дохід від благодійної допомоги</i>			
Фінансові витрати	2250	(811)	(506)
Втрати від участі в капіталі	2255	(-)	(-)
Інші витрати	2270	(-)	(-)
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275	-	-



Фінансовий результат до оподаткування:			
прибуток	2290	179	112
збиток	2295	(-)	(-)
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	(32)	(20)
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-
Чистий фінансовий результат:			
прибуток	2350	147	92
збиток	2355	(-)	(-)

II. СУКУПНИЙ ДОХІД

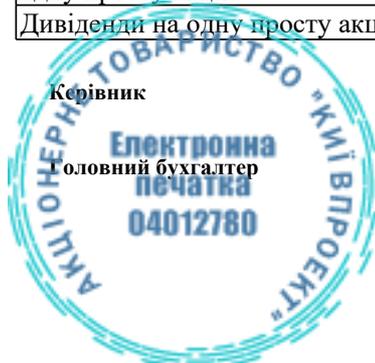
Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405	-	-
Накопичені курсові різниці	2410	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415	-	-
Інший сукупний дохід	2445	-	-
Інший сукупний дохід до оподаткування	2450	-	-
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	-	-
Інший сукупний дохід після оподаткування	2460	-	-
Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)	2465	147	92

III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	2	4
Витрати на оплату праці	2505	215	147
Відрахування на соціальні заходи	2510	47	36
Амортизація	2515	4	9
Інші операційні витрати	2520	732	688
Разом	2550	1 000	884

IV. РОЗРАХУНОК ПОКАЗНИКІВ ПРИБУТКОВОСТІ АКЦІЙ

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Середньорічна кількість простих акцій	2600	6107456	6107456
Скоригована середньорічна кількість простих акцій	2605	6107456	6107456
Чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2610	0,02	0,02
Скоригований чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2615	0,02	0,02
Дивіденди на одну просту акцію	2650	-	-



Керівник

Головний бухгалтер

ЕП Гуцало
Павло
Сергійович

ЕП Шпак
Алла Іванівна

Гуцало Павло Сергійович

Шпак Алла Іванівна



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

Форма №3 Код за ДКУД 1801004

Стаття	Код	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
I. Рух коштів у результаті операційної діяльності			
Надходження від:			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	1 454	1 668
Повернення податків і зборів	3005	-	-
у тому числі податку на додану вартість	3006	-	-
Цільового фінансування	3010	-	-
Надходження від отримання субсидій, дотацій	3011	-	-
Надходження авансів від покупців і замовників	3015	43 929	36 951
Надходження від повернення авансів	3020	-	-
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	-	-
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035	-	-
Надходження від операційної оренди	3040	-	-
Надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045	-	-
Надходження від страхових премій	3050	-	-
Надходження фінансових установ від повернення позик	3055	-	-
Інші надходження	3095	299	15
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	(2 506)	(1 005)
Праці	3105	(3 194)	(2 377)
Відрахувань на соціальні заходи	3110	(921)	(661)
Зобов'язань з податків і зборів	3115	(4 141)	(2 911)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	(-)	(29)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	(-)	(-)
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	(4 141)	(2 882)
Витрачання на оплату авансів	3135	(-)	(-)
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	(-)	(-)
Витрачання на оплату цільових внесків	3145	(-)	(-)
Витрачання на оплату зобов'язань за страховими контрактами	3150	(-)	(-)
Витрачання фінансових установ на надання позик	3155	(-)	(-)
Інші витрачання	3190	(93)	(115)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	34 827	31 565
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	-	-
необоротних активів	3205	-	-
Надходження від отриманих:			
відсотків	3215	-	-
дивідендів	3220	-	-
Надходження від деривативів	3225	-	-
Надходження від погашення позик	3230	-	30
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	-	-
Інші надходження	3250	-	-

Витрачання на придбання: фінансових інвестицій	3255	(-)	(-)
необоротних активів	3260	(34 856)	(32 941)
Виплати за деривативами	3270	(-)	(-)
Витрачання на надання позик	3275	(-)	(2 417)
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	-	-
Інші платежі	3290	(-)	(-)
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	-34 856	-35 328
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності			
Надходження від: Власного капіталу	3300	-	-
Отримання позик	3305	-	4 000
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	-	-
Інші надходження	3340	49	107
Витрачання на: Викуп власних акцій	3345	(-)	(-)
Погашення позик	3350	-	4 000
Сплату дивідендів	3355	(-)	(-)
Витрачання на сплату відсотків	3360	(-)	(-)
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди	3365	(-)	(-)
Витрачання на придбання частки в дочірньому підприємстві	3370	(-)	(-)
Витрачання на виплати неконтрольованим часткам у дочірніх підприємствах	3375	(-)	(-)
Інші платежі	3390	(-)	(-)
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	49	107
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	20	-3 656
Залишок коштів на початок року	3405	358	4 014
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	-	-
Залишок коштів на кінець року	3415	378	358

Керівник

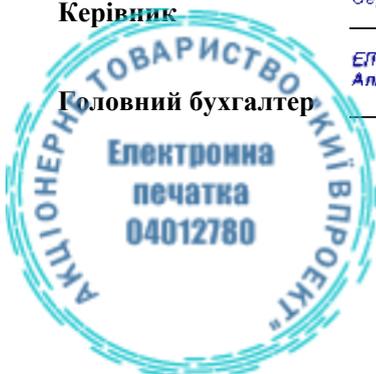
Гуцало
Павло
Сергійович

Гуцало Павло Сергійович

Головний бухгалтер

Шпак
Алла Іванівна

Шпак Алла Іванівна



Підприємство **Акціонерне товариство "Київпроект"**

Дата (рік, місяць, число)

за ЄДРПОУ

(найменування)

КОДИ		
2026	01	01
04012780		

ДОКУМЕНТ ПРИЙНЯТО

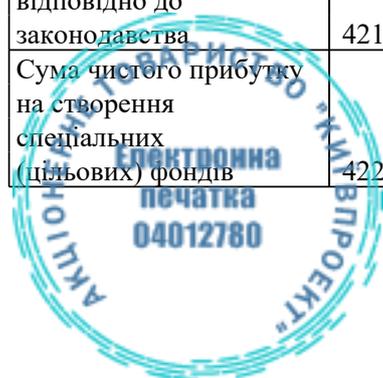
Звіт про власний капітал
за **Рік 2025** р.

Форма №4

Код за ДКУД

1801005

Стаття	Код рядка	Зареєстрований (пайовий) капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	12 215	(26 136)	11	1 832	49 483	-	-	37 405
Коригування:									
Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	(12)	-	-	(12)
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на початок року	4095	12 215	(26 136)	11	1 832	49 471	-	-	37 393
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	147	-	-	147
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	-	-	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111	-	-	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	4112	-	-	-	-	-	-	-	-
Накопичені курсові різниці	4113	-	-	-	-	-	-	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих і спільних підприємств	4114	-	-	-	-	-	-	-	-
Інший сукупний дохід	4116	-	-	-	-	-	-	-	-
Розподіл прибутку:									
Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	-	-	-	-
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-	-	-	-
Відрахування до резервного капіталу	4210	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства	4215	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів	4220	-	-	-	-	-	-	-	-



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	-	-	-	-	-	-	-	-
Внески учасників: Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення капіталу: Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-	-
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-	-
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
Зменшення номінальної вартості акцій	4280	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-	-
Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	4291	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом змін у капіталі	4295	-	-	-	-	147	-	-	147
Залишок на кінець року	4300	12 215	(26 136)	11	1 832	49 618	-	-	37 540

Г.П. Гуцало
Павло
Сергійович

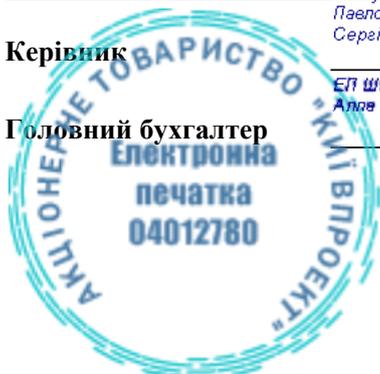
Керівник

Гуцало Павло Сергійович

Е.П. Шпак
Алла Іванівна

Головний бухгалтер

Шпак Алла Іванівна



Акціонерне товариство
«КИЇВПРОЕКТ»

(Код ЄДРПОУ 04012780)

Примітки до річної
фінансової звітності
за 2025 рік

станом на 31 грудня 2025 року

Зміст

Фінансова звітність за 2025 рік	
1. Звіт про фінансовий стан (Баланс).....	4
2. Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід).....	6
3. Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)).....	7
4. Звіт про власний апітал).....	9
Примітки до фінансової звітності	
1. Загальні відомості про Товариство.....	13
2. Компоненти фінансового звіту та окрема інформація	14
3. Основа підготовки фінансової звітності	16
4. Зміни в облікову політику та коригування у результаті перерахунку порівняльної інформації.....	47
5. Окремі примітки до Балансу (Звіт про фінансовий стан)	48
6. Окремі примітки до Звіту про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)	79
7. Інформація за сегментами.....	82
8. Розкриття інформації щодо пов'язаних сторін.....	82
9. Умовні активи та зобов'язання	84
10. Управління ризиками та інша інформація.....	85
11. Аналіз фінансової звітності	88
12. Події після звітного періоду.	94

Повний комплект річної фінансової звітності Акціонерного товариства «КИЇВПРОЕКТ» (надалі за текстом – АТ «КИЇВПРОЕКТ» або Товариство) за 2025 рік, станом на 31.12.2025 року, складається з наступних компонентів:

1. Баланс (Звіт про фінансовий стан)
2. Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)
3. Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)
4. Звіт про власний капітал
5. Примітки до окремої фінансової звітності

Фінансова звітність АТ «КИЇВПРОЕКТ» підготовлена у відповідності до принципів та вимог, встановлених Міжнародними стандартами фінансової звітності.

**Звіт про фінансовий стан
на 31 грудня 2025 року**

(у тисячах українських гривень)

АКТИВ	Примітки	Код рядка	31 грудня 2025 р.	31 грудня 2024 р.	31 грудня 2023 р.
I. НЕПОТОЧНІ АКТИВИ					
Нематеріальні активи	5.1	1000	15	30	13
первісна вартість		1001	93	91	73
накопичена амортизація		1002	78	61	60
Основні засоби			227 312	192 131	155 205
Активи у стадії створення (Незавершені капітальні інвестиції)	5.2	1005	210 280	174 065	136 290
Основні засоби	5,3	1010	17 032	18 066	18 915
первісна вартість		1011	37 165	37 359	37 664
знос		1012	20 133	19 293	18 749
інші фінансові інвестиції	5.4	1035	0	0	0
Інші необоротні активи	5.5, 5.6	1090	2 039	752	1 507
Актив з права користування за договором оренди			2 039	752	1 507
первісна вартість			5 524	3 256	3 256
знос			3 485	2 504	1 749
Загальна сума непоточних активів		1095	229 366	192 913	156 725
II. ПОТОЧНІ АКТИВИ					
Поточні запаси	5.7	1100	6 756	3 934	3 995
Виробничі запаси		1101	3 118	296	357
Незавершене виробництво		1102	3 638	3 638	3 638
Товари		1104	0		
Торговельна та інша поточна дебіторська заборгованість			59 859	56 994	57 088
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	5.8	1125	2 783	2 984	2 982
Дебіторська заборгованість за розрахунками: за виданими авансами	5.8	1130	21 663	21 959	25 416
з бюджетом	5.8	1135	29 271	25 746	24 649
у тому числі з податку на прибуток		1136			0
Інша поточна дебіторська заборгованість	5.8	1155	6 142	6 305	4 041
Грошові кошти та їх еквіваленти	5.9	1165	378	358	4 014
Готівка		1166		0	
Рахунки в банках		1167	378	358	4 014
Витрати майбутніх періодів		1170	43		
Інші оборотні активи	5.10	1190	774	790	1 249

Загальна сума поточних активів		1195	67 810	62 076	66 346
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття		1200			
БАЛАНС		1300	297 176	254 989	223 071
ПАСИВ	Примітки	Код рядка	31 грудня 2025 р.	31 грудня 2024 р.	31 грудня 2023 р.
I. Власний капітал					
Зареєстрований (пайовий) капітал	5.11	1400	12 215	12 215	12 215
Капітал у дооцінках	5.11	1405	-26 136	-26 136	-26 136
Додатковий капітал	5.11	1410	11	11	11
Резервний капітал	5.11	1415	1 832	1 832	1 832
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	5.11	1420	49 618	49 471	49 391
Усього за розділом I	5.11	1495	37 540	37 393	37 313
II. Непоточні зобов'язання і забезпечення					
Відстрочені податкові зобов'язання		1500	0	0	0
Інші довгострокові зобов'язання	5.6, 5.12	1515	256 561	213 579	181 400
Непоточні фінансові зобов'язання з оренди			1 100	0	894
Інші непоточні фінансові зобов'язання			53	89	79
Інші непоточні нефінансові зобов'язання			255 408	213 490	180 427
Усього за розділом II		1595	256 561	213 579	181 400
III. Поточні зобов'язання і забезпечення					
Інші поточні фінансові зобов'язання	5.6, 5.12	1610	939	887	773
Поточні фінансові зобов'язання з оренди			939	887	773
Інші поточні фінансові зобов'язання			0	0	0
Торговельна та інша поточна кредиторська заборгованість			1 755	2 874	3 345
товари, роботи, послуги	5.14	1615	1 235	2 651	3 291
розрахунками з бюджетом	5.15	1620	494	192	27
у тому числі з податку на прибуток	5.14	1621	31	18	27
розрахунками зі страхування	5.15	1625	0	0	
розрахунками з оплати праці	5.14	1630	0	1	0
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	5.14	1635	26	30	27
Поточні забезпечення	5.13	1660	381	256	240

Інші поточні нефінансові зобов'язання		1690	0		
Усього за розділом III		1695	3 075	4 017	4 358
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття		1700			
БАЛАНС		1900	297 176	254 989	223 071

Звіт про сукупний дохід
за 2025 рік, що закінчився 31 грудня 2025 року
(у тисячах українських гривень)

Стаття	Примітки	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ				
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	6.1	2000	986	950
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	6.3	2050	(743)	(649)
Валовий:				
прибуток		2090	243	301
збиток		2095	-	-
Інші операційні доходи	6.2	2120	522	527
Адміністративні витрати	6.3	2130	(99)	(116)
Витрати на збут	6.3	2150		
Інші операційні витрати	6.3	2180	(383)	(626)
Фінансовий результат від операційної діяльності:				
прибуток		2190	283	86
збиток		2195	-	-
Інші фінансові доходи	6.2	2220	707	532
Інші доходи	6.2	2240		
Фінансові витрати	6.3	2250	(811)	(506)

Інші витрати	6.3	2270		
Фінансовий результат до оподаткування:				
прибуток		2290	179	112
збиток		2295		
Витрати (дохід) з податку на прибуток	5.16	2300	(32)	(20)
Чистий фінансовий результат:				
прибуток		2350	147	92
збиток		2355		

II. СУКУПНИЙ ДОХІД

Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів		2405		
Інший сукупний дохід		2445		
Інший сукупний дохід до оподаткування		2450	0	0
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом		2455		
Інший сукупний дохід після оподаткування		2460	0	0
Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)		2465	147	92

III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

Матеріальні затрати		2500	2	4
Витрати на оплату праці		2505	215	147
Відрахування на соціальні заходи		2510	47	36
Амортизація		2515	4	9
Інші операційні витрати		2520	732	688
Разом		2550	1 000	884

**IV. РОЗРАХУНОК ПОКАЗНИКІВ ПРИБУТКОВОСТІ
АКЦІЙ**

Середньорічна кількість простих акцій		2600	6107456	6107456
Скоригована середньорічна кількість простих акцій		2605	6107456	6107456
Чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію		2610	0,02	0,02
Скоригований чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію		2615	0,02	0,02
Дивіденди на одну просту акцію		2650		

**Звіт про рух грошових коштів
за 2025 рік, що закінчився 31 грудня 2025 року
(у тисячах українських гривень)**

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року	Примітки
I. Рух коштів у результаті операційної діяльності				
Надходження від:				
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	1 454	1 668	

Надходження авансів від покупців і замовників	3015	43 929	36 951	
Надходження від повернення авансів	3020	0		
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	0		
Інші надходження	3095	299	15	5.9
Витрачання на оплату: Товарів (робіт, послуг)	3100	1 516	1 005	
Праці	3105	3 194	2 377	
Відрахувань на соціальні заходи	3110	921	661	
Зобов'язань з податків і зборів	3115	4 141	2 911	
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	0	29	
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	0		
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	4 141	2 882	
Витрачання на оплату авансів	3135	0		
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	0		
Інші витрачання	3190	93	115	5.9
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	35 817	31 565	
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності				
Надходження від реалізації: фінансових інвестицій	3200			
необоротних активів	3205			
Надходження від погашення позик	3230	0	30	
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3235			
Витрачання на придбання: фінансових інвестицій	3255			
необоротних активів	3260	35 846	32 941	
Виплати за деривативами	3270			
Витрачання на надання позик	3275	0	2 417	
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	(35 846)	(35 328)	
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності				
Надходження від: Власного капіталу	3300	-		
Отримання позик	3305	0	4 000	

Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310			
Інші надходження	3340	49	107	5.9
Витрачання на: Викуп власних акцій	3345			
Погашення позик	3350	0	4 000	
Сплату дивідендів	3355			
Витрачання на сплату відсотків	3360			
Інші платежі	3390			
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	49	107	
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	20	-3 656	
Залишок коштів на початок року	3405	358	4 014	
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410			
Залишок коштів на кінець року	3415	378	358	

**Звіт про власний капітал
за 2025 рік, що закінчився 31 грудня 2025 року**
(у тисячах українських гривень)

Стаття	Код рядка	Зареєстрований капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на 01.01.2025 р.	4000	12 215	-26 136	11	1 832	49 483	0	0	37 405
Коригування:									
Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	0
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-12	-	-	(12)
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	0
Скоригований залишок на початок року	4095	12 215	-26 136	11	1 832	49 471		0	37 393
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	147			147

Інший сукупний дохід за звітний період	4110								-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	4112								-
Вилучення капіталу:									
Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-	-
Перепродаж викуплених акцій	4265	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі						0			0
Разом змін в капіталі	4295	-	-	-	-	147	0	-	147
Залишок на 31.12.2025 р.	4300	12 215	-26 136	11	1 832	49 618	0	0	37 540

**Звіт про власний капітал
за 2024 рік, що закінчився 31 грудня 2024 року**

Стаття	Код рядка	Зареєстрований капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на 01.01.2024 р.	4000	12 215	-26 136	11	1 832	53 393			41 313
Коригування:									
Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-4002	-	-	-4002
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на початок року	4095	12 215	-26 136	11	1 832	49 391			37 313

Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	92			92
Інший сукупний дохід за звітний період	4110								
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111	-	-	-	-	-	-	-	
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	4112	-	-	-	-	-	-	-	
Накопичені курсові різниці	4113	-	-	-	-	-	-	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих і спільних підприємств	4114	-	-	-	-	-	-	-	-
Інший сукупний дохід	4116	-	-	-	-	-	-	-	-
Розподіл прибутку:									
Виплати власникам(дивіденди)	4200	-	-	-	-	-	-	-	-
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-	-	-	-
Відрахування до резервного капіталу	4210	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства	4215	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів	4220	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	-	-	-	-	-	-	-	-
Внески учасників:									
Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення капіталу:									

Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-		
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-	-
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
Зменшення номінальної вартості акцій	4280	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-			-		-	-	-
Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	4291	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом змін в капіталі	4295					92			92
Залишок на 31.12.2024 р.	4300	12 215	-26 136	11	1 832	49 483			37 405

ПРИМІТКИ до проміжної фінансової звітності за 2025 рік, що закінчився 31 грудня 2025 року

Річна фінансова звітність Товариства підготовлена у відповідності до принципів та вимог, встановлених Міжнародними стандартами фінансової звітності.

1. Загальні відомості про Товариство.

1.1. Назва:

Акціонерне товариство «Київпроект»

1.2. Організаційно-правова форма:

Акціонерне товариство

1.3. Місцезнаходження:

Україна, 01030, місто Київ, вул. Богдана Хмельницького, 16-22

1.4. **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.

1.5. Вищим органом управління Товариства є Загальні збори акціонерів.

1.6. Середня кількість працівників протягом 12 місяців 2025 року складала – 17 осіб, станом на 31.12.2025 р. – 17 осіб.

1.7. 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)

(у тисячах українських гривень)

1.8. Офіційна сторінка в Інтернеті на якій доступна інформація про Товариство:

<http://www.kyivproekt.com>

Адреса електронної пошти – **at@kyivproekt.com**

1.9. Річна фінансова звітність за 2025 рік затверджена до випуску 25.02.2026 р. директором Товариства. Після випуску можливість внесення змін в цю фінансову звітність не передбачена.

2. Компоненти фінансової звітності та окрема інформація

2.1. Компоненти фінансової звітності

На вимогу пп.1 статті 121 та пп. 4 ст. 11 Закону України від 16.07.1999 року № 996-XIV "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні" фінансова звітність складена за формами, встановленими центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної фінансової політики із застосуванням міжнародних стандартів, офіційно оприлюднених на сайті Міністерства фінансів України (<http://www.minfin.gov.ua/>).

Товариство подає повний комплект фінансової звітності за 2025 рік, що розпочався 01 січня 2025 року та закінчився 31 грудня 2025 року в такому складі:

1. Баланс (Звіт про фінансовий стан), ф №1;
2. Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід), ф №2;
3. Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом) , ф №3;
4. Звіт про власний капітал, ф №4;
5. Примітки до фінансової звітності (що містять стислий виклад окремих суттєвих облікових політик та інші пояснення).

Подання фінансової звітності здійснюється з урахуванням вимог МСБО 1 «Подання фінансової звітності» і НП(С)БО 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності» в частині, що поширюється на підприємства, що складають фінансову звітність за МСФЗ.

Дана фінансова звітність є звітністю загального призначення.

Рішення про оприлюднення річної фінансової звітності прийнято 25 лютого 2026 року керівництвом Товариства. Ні учасники Товариства, ні інші особи не мають права вносити зміни до цієї фінансової звітності після її затвердження.

2.2. Валюта звітності та одиниця виміру

Валютою фінансової звітності є **українська гривня**.

Усі форми фінансової звітності заповненні у **тисячах гривень (тис. грн.)**.

Показники розділу ІУ Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) ф №2 наведені в гривнях з копійками.

2.3. Частки участі в інших суб'єктах господарювання.

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

2.4. Інформація про корпоративне управління, у відповідності до Закону України "Про акціонерні товариства" від 27.07.2022 N 2465-IX,

(у тисячах українських гривень)

Система корпоративного управління у Товаристві відповідає вимогам Закону України «Про акціонерні товариства» та вимогам Статуту Товариства. Стан корпоративного управління задовільний.

У Товаристві створено наступні органи корпоративного управління:

- Загальні збори акціонерів – вищий орган Товариства;
- 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;
- Директор – здійснює повноваження одноосібного виконавчого органу Товариства;

Формування складу органів управління Товариства здійснювалось відповідно до чинного законодавства, Статуту Товариства (у редакції від 06.11.2023р., зареєстрованого 14.11.2023 р.) та положень про ці органи, а саме:

- Положення про Наглядову Раду (у редакції від 06.11.2023);

Правовий статус та компетенція Загальних зборів акціонерів, особливості їх скликання, порядок проведення та прийняття рішень, а також вимоги до оформлення документів Загальних зборів Товариства закріплено в Статуті Товариства та Положенні про Загальні збори акціонерів.

У період за 12 місяців 2025 року Товариство скликало 03.04.2025 р. річні загальні збори акціонерів. Загальними зборами від 24.04.2023 р. обрано новий склад Наглядової ради. Фактична періодичність засідань Наглядової ради відповідає вимогам ст. 55 Закону України «Про акціонерні товариства» та вимогам Статуту, згідно з якими засідання наглядової ради проводяться в міру необхідності з періодичністю, визначеною Статутом, але не рідше одного разу на квартал.

Відповідно до п.3 ст. 58 Закону України «Про акціонерні товариства» виконавчий орган акціонерного товариства може бути колегіальним (правління, дирекція) або одноосібним (директор, генеральний директор). У Товаристві керівництво поточною діяльністю згідно зі Статутом Товариства здійснюється одноосібно Директором.

Інформація про випадки виявленого шахрайства.

За звітний період випадків шахрайства (у розумінні ст. 190 КК України) не виявлено.

2.5. 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.

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.

3. Основа підготовки фінансової звітності..

Ця фінансова звітність за 2025 рік станом на 31 грудня 2025 року, є фінансовою звітністю, підготовленою у відповідності до Міжнародних стандартів фінансової звітності (далі – МСФЗ). Датою переходу товариства на МСФЗ є 01 січня 2012 року.

Функціональною валютою ведення бухгалтерського обліку є гривня (надалі – грн.). Фінансова звітність представлена в тисячах українських гривень (далі – тис. грн.), якщо не зазначено інше.

Ця фінансова звітність складена на основі облікових даних Товариства.

(у тисячах українських гривень)

Фінансова звітність Товариства підготовлена відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ) із застосуванням принципу нарахування та припущення безперервності діяльності.

3.1. Основні принципи облікової політики.

Принципи облікової політики, що використані при підготовці цієї фінансової звітності, представлені нижче.

3.1.1. Основні засоби

Порядок визнання, оцінки основних засобів та відображення в обліку всіх пов'язаних із ними операцій регулюються МСБО (IAS) 16 «Основні засоби».

Підприємство (АТ «Київпроект») 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.

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.

Критерії визнання: об'єкт основних засобів визнається активом, якщо існує ймовірність того, що Підприємство (АТ «Київпроект») отримає в майбутньому економічні вигоди від його використання та вартість його може бути достовірно оцінена. Політикою встановлено, що первісна вартість об'єкту основних засобів перевищує 20 000,00 грн.

Первісна оцінка об'єктів всіх груп основних засобів здійснюється за собівартістю.

Подальша оцінка основних засобів здійснюється за собівартістю мінус будь-яка накопичена амортизація та будь-які накопичені збитки від зменшення корисності.

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 встановлювати для кожного об'єкта індивідуально експертною комісією.

Орієнтовані очікувані строки корисного використання активів:

- Будинки та споруди – 12 - 50 років;
- машини та обладнання – 5 – 10 років;
- комп'ютерне та офісне обладнання – 2 - 5 років;
- телефони – 2 – 5 років;
- меблі – 4 – 5 років ;
- транспортні засоби – 5 – 15 років;

(у тисячах українських гривень)

- інструменти, прилади, інвентар – 4 роки;
- інші основні засоби – 4 -12 років.
- поліпшення орендованих приміщень - відповідно до строку договору оренди.

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.

Нарахування амортизації проводити з моменту, коли основний засіб став придатним для використання. Суму нарахованої амортизації підприємства відображають збільшенням суми витрат підприємства 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 відображати як витрати періоду і обліковувати на рахунках витрат діяльності в повному обсязі.

Амортизацію поліпшень орендованого майна нараховується протягом усього очікуваного строку його корисного використання на тій самій основі, що і знос власних активів, або протягом строку відповідної оренди, якщо він менший за перший.

Об'єкти з первісною вартістю менше 20 000 грн визнаються малоцінними матеріальними активами та списуються на витрати при введенні в експлуатацію з веденням кількісного обліку. Облік таких об'єктів в кількісному виразі ведеться в місцях експлуатації.

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 кожну звітну дату Товариство оцінює наявність ознак можливого знецінення незавершених капітальних інвестицій. У разі наявності таких ознак визначається

(у тисячах українських гривень)

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.

3.1.3. Нематеріальні активи

Порядок визнання, оцінки нематеріальних активів та подальшого відображення в обліку всіх пов'язаних із ними операцій регулюються МСБО (IAS) 38 «Нематеріальні активи».

(у тисячах українських гривень)

Нематеріальні активи – немонетарні активи, які не мають фізичної субстанції та можуть бути ідентифіковані. 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.

Веб-сторінка, що є результатом розробки, визнається як нематеріальний актив тоді і тільки тоді, коли, крім виконання загальних критеріїв визнання, Підприємство (АТ «Київпроект») буде здатне задовольнити вимогу продемонструвати, як його веб-сторінка генеруватиме можливі майбутні економічні вигоди, тобто генерувати доходи, включаючи прямі доходи від надання можливості розміщувати замовлення. Якщо веб-сторінка розроблена головним чином для рекламування своїх власних продуктів та послуг та стимулювання попиту на них, всі видатки на розробку такої веб-сторінки визнаються як витрати коли вони понесені.

Класи (групи) нематеріальних активів, що застосовуються Підприємство (АТ «Київпроект»)м:

- 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 комп'ютерів, 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).

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.

3.1.4. Фінансові інструменти

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

3.1.5. Фінансові активи

Класифікація і оцінка фінансових активів здійснюється Підприємство (АТ «Київпроект»)м, виходячи з бізнес-моделі, яку воно використовує для управління цими активами, та характеристик грошових потоків, передбачених договором.

(у тисячах українських гривень)

Фінансові активи класифікуються таким чином:

- кошти та їх еквіваленти;
- позики, торговельна та інша дебіторська заборгованість;
- пайові та боргові цінні папери.

Підприємство (АТ «Київпроект») 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.

Підприємство (АТ «Київпроект») 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 Підприємство (АТ «Київпроект») обліковує за справедливою вартістю з визнанням переоцінки в іншому сукупному доході.

Визнання фінансових активів Підприємство (АТ «Київпроект») здійснює у відповідності до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти»:

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

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

Підприємство (АТ «Київпроект») припиняє визнання фінансових активів:

інвестицій в інструменти капіталу – з моменту продажу інвестицій або з моменту, коли Підприємство (АТ «Київпроект»)м 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 Підприємство (АТ «Київпроект») 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	За ціною операції	За амортизованою собівартістю

(у тисячах українських гривень)

товари, роботи, послуги		
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

Справедлива вартість – це ціна, яка була б отримана за продаж активу або сплачена за передачу зобов'язання у звичайній операції на основному (або найсприятливішому) ринку на дату оцінки за поточних ринкових умов (тобто вихідна ціна), незалежно від того, чи спостерігається така ціна безпосередньо, чи оцінена за допомогою іншого методу оцінювання. Фінансовий інструмент є таким, що котирується на активному ринку, якщо котирування цього інструменту є вільним та регулярно доступним на фондовій біржі чи в іншій організації та якщо ці котирування відображають фактичні і регулярні ринкові операції, що здійснюються на загальних умовах.

Справедлива вартість при первісному визнанні фінансового активу, в переважній більшості випадків, дорівнює ціні операції. Якщо в момент первісного визнання, з урахуванням всіх чинників, характерних для операції, визнано, що ціна операції відрізняється від справедливої вартості, то отриманий в результаті прибуток або збиток визнається в фінансовому результаті.

За відсутності активного ринку основою для визначення поточної справедливої вартості є дані про останні договори, здійснені між непов'язаними сторонами. Суми, що отримані під час проведення примусових операцій (вимушений розпродаж майна в рахунок погашення боргів, під час ліквідації тощо), не є справедливою вартістю.

Враховуючи те, що в Україні на ринку фінансових інструментів існує значна варіативність процентних ставок, ринковою процентною ставкою вважати ставку, за якою Підприємство (АТ «Київпроект») може отримати позикові кошти на дату, що відповідає даті початку визнання фінансового інструменту. При визначенні ставки додаткових запозичень Підприємство (АТ «Київпроект») враховує інформацію, що офіційно оприлюднена Національним банком України.

Зміни справедливої вартості інвестицій в інструменти капіталу визнаються в іншому сукупному доході та, відповідно, у власному капіталі (субрахунки рахунку 41), за виключенням дивідендів.

Амортизована собівартість фінансового активу – це сума, за якою фінансовий актив оцінюється під час первісного визнання, за вирахуванням отриманих або сплачених коштів (основної суми боргу, процентних доходів (витрат) або інших платежів, пов'язаних з ініціюванням фінансового активу), збільшена або зменшена на величину накопиченої амортизації, розрахованої з використанням ефективної ставки відсотка, – різниці між первісно визнаною сумою та сумою погашення фінансового активу, скоригована з урахуванням оціночного резерву під кредитні збитки.

Всі зміни амортизованої собівартості активу відображаються як прибутки/збитки, в тому числі, очікувані кредитні збитки.

(у тисячах українських гривень)

Підприємство (АТ «Київпроект») визначає оціночний резерв під очікувані кредитні збитки за фінансовими активами 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 Підприємство (АТ «Київпроект») оцінює, чи відбулося значне збільшення кредитного ризику за фінансовим активом з моменту первісного визнання. Здійснюючи таку оцінку Підприємство (АТ «Київпроект») 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.

Підприємство (АТ «Київпроект») вважає кредитний ризик низьким, якщо фінансовий інструмент має інвестиційний рівень або інші ознаки мінімального ризику дефолту.

Під час аналізу змін кредитного ризику Підприємство (АТ «Київпроект») 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, Підприємство (АТ «Київпроект») 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.

Кредитно-знеціненими вважаються фінансові активи у разі настання однієї або кількох подій, які негативно впливають на оцінені майбутні грошові потоки за такими фінансовими активами. Підтвердженням кредитного знецінення фінансового активу (групи фінансових активів) є спостережувані дані про наступні події:

- значні фінансові труднощі боржника;

(у тисячах українських гривень)

- прострочення платежів за фінансовим активом більше ніж на 90 днів;
- наявність інформації про ймовірне банкрутство або фінансову реорганізацію боржника;
- зникнення активного ринку для фінансового активу в результаті фінансових труднощів;
- придбання або створення фінансового активу з великим дисконтом, який відображає понесені кредитні збитки.

Кредитний збиток дорівнює теперішній вартості різниці між передбаченими договором грошовими потоками, які належать Підприємству за договором, та грошовими потоками, які Підприємство (АТ «Київпроект») очікує отримати.

При оцінці очікуваних кредитних збитків Підприємство (АТ «Київпроект») враховує прогнозну інформацію, включаючи макроекономічні чинники, специфічні для України (рівень інфляції, валютні обмеження, ризики безпеки в регіоні дебітора).

3.1.6. Дебіторська заборгованість

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 Підприємство (АТ «Київпроект») на кожну звітну дату таким чином, щоб врахувати власний історичний досвід кредитних збитків, а також наявну прогнозну 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%
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%

(у тисячах українських гривень)

Дебітори, щодо яких наявна інформація про можливість ліквідації, процедури банкрутства.	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
безнадійна дебіторська заборгованість	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
форс-мажорні обставини (обставини непереборної сили),	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. Кількість 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.

3.1.7. Надані позики

Підприємство (АТ «Київпроект») надає безвідсоткові позики, які класифікуються як фінансові активи за амортизованою собівартістю. При первісному визнанні така позика оцінюється за справедливою вартістю, яка розраховується як теперішня вартість усіх майбутніх грошових потоків, дисконтованих за ринковою відсотковою ставкою для аналогічних інструментів. Різниця між сумою наданих коштів та справедливою вартістю визнається як витрати у періоді видачі.

Модифікація: У разі пролонгації (перегляду умов) позики, Підприємство (АТ «Київпроект») оцінює, чи є зміни суттєвими. Суттєва модифікація призводить до

(у тисячах українських гривень)

припинення визнання старого актива та визнання нового за справедливою вартістю на дату модифікації.

Для визначення справедливої вартості фінансової допомоги, наданої на неринкових умовах (безвідсотково), Підприємство (АТ «Київпроект») використовує ставку дисконтування, яка відображає ринкові умови на дату видачі або модифікації інструменту.

Оскільки Підприємство (АТ «Київпроект») не є фінансовою установою, як орієнтир ринкової ставки для гривневих позик використовується середньозважена ставка за портфелем банківських депозитів у національній валюті, що публікується Національним банком України. Вибір цієї ставки обґрунтований тим, що вона відображає альтернативну вартість використання капіталу для Підприємства з мінімальним рівнем ризику.

Інформація, що використовується для визначення середньозваженої ставки, одержана на підставі офіційно оприлюдненої статистики НБУ. Витрати на позики, безпосередньо пов'язані зі створенням кваліфікаційного активу, капіталізуються як частина його первісної вартості відповідно до вимог IAS 23.

Кваліфікаційним активом визнається об'єкт незавершеного будівництва, підготовка якого до використання або продажу потребує суттєвого часу.

Капіталізація витрат на позики:

- розпочинається з моменту понесення витрат на актив та виникнення витрат на позики;
- призупиняється у періоди суттєвого припинення активної діяльності зі створення активу;
- припиняється, коли актив практично готовий до використання за призначенням або продажу.

Інші витрати на позики визнаються витратами періоду.

3.1.8. Фінансові зобов'язання

Під час первісного визнання Підприємство (АТ «Київпроект») 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 Підприємство (АТ «Київпроект») 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.

Первісне визнання.

Фінансові зобов'язання класифікуються таким чином:

- торговельна та інша кредиторська заборгованість;
- банківські овердрафти, кредити та позики;
- договори фінансової гарантії.

(у тисячах українських гривень)

Подальша оцінка фінансових зобов'язань здійснюється за амортизованою собівартістю.

3.1.9. Кредити та позики

Після первісного визнання процентні кредити і позики оцінюються за амортизованою вартістю з використанням методу ефективної процентної ставки. Доходи і витрати за такими фінансовими зобов'язаннями визнаються у звіті про сукупний дохід у разі припинення їх визнання, а також у міру нарахування амортизації з використанням ефективної процентної ставки.

Для визначення справедливої вартості фінансової допомоги, наданої на неринкових умовах (безвідсотково), Підприємство (АТ «Київпроект») використовує ставку дисконтування, яка відображає ринкові умови на дату видачі або модифікації інструменту. Оскільки Підприємство (АТ «Київпроект») не є фінансовою установою, як орієнтир ринкової ставки для гривневих позик використовується середньозважена ставка за портфелем банківських кредитпідприємств і в у національній валюті, що публікується Національним банком України. Вибір цієї ставки обґрунтований тим, що вона відображає альтернативну вартість використання капіталу для Підприємство (АТ «Київпроект») з мінімальним рівнем ризику. інформація, що використовується для визначення середньозваженої ставки, одержана на підставі офіційно оприлюдненої статистики НБУ».

Амортизована вартість розраховується з урахуванням дисконту або премій, отриманих при придбанні, а також комісійних або витрат, які є невід'ємною частиною ефективної процентної ставки. Амортизація ефективної процентної ставки включається до складу витрат з фінансування у звіті про сукупний дохід.

3.1.10. Аванси видані

Видані аванси відображаються за первісно отриманими сумами за вирахуванням ПДВ.

3.1.11. Запаси

Товарно - матеріальні цінності визнавати, оцінювати і обліковувати згідно вимогам МСБО (IAS) 2 «Запаси».

Запаси визнаються активом, якщо існує ймовірність того, що Підприємство (АТ «Київпроект») 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 (АТ «Київпроект») класифікуються наступним чином:

- Сировина та матеріали;
- Паливо-мастильні матеріали;
- Будівельні матеріали;
- Запасні частини;

(у тисячах українських гривень)

- Тара та пакувальні матеріали;
- Малоцінний інвентар;
- Товари;
- Готова продукція;
- Незавершене виробництво.

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. тест на знецінення проводиться на кожен звітну дату.

Установити такі методи оцінки вибуття запасів:

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

Запаси, які не принесуть в майбутньому економічної вигоди, визнавати неліквідними і списувати в бухгалтерському обліку на субрахунок 947.

Малоцінні та швидкозношувані предмети списуються одноразово при передачі в експлуатацію.

3.1.12. Оренда

Підприємство застосовує вимоги IFRS 16 до всіх договорів оренди, крім:

- короткострокової оренди (строк до 12 місяців);
- оренди малоцінних активів.

На дату початку оренди Підприємство визнає:

- актив з права користування;
- орендне зобов'язання.

Орендне зобов'язання первісно оцінюється за теперішньою вартістю майбутніх орендних платежів, які не сплачені на дату початку оренди.

До складу орендних платежів включаються: - фіксовані платежі (за вирахуванням стимулів); - змінні платежі, що залежать від індексу або ставки; - гарантована ліквідаційна вартість (за наявності); - штрафи за дострокове розірвання (якщо строк оренди передбачає таку ймовірність).

Дисконтування здійснюється із застосуванням: - відсоткової ставки, що передбачена договором (якщо її можна визначити), або - ставки додаткових запозичень Підприємства.

. Ставка додаткових запозичень визначається як ставка, за якою Підприємство могло б залучити кошти на аналогічний строк та з аналогічним забезпеченням для придбання активу з подібною економічною сутністю.

При визначенні ставки враховуються: - строк оренди; - валюта договору; - кредитний ризик Підприємства; - наявність або відсутність забезпечення; - ринкові умови на дату

(у тисячах українських гривень)

початку оренди.

Базою для визначення ставки є ринкові ставки кредитування, оприлюднені Національним банком України, з коригуванням на індивідуальний кредитний ризик Підприємства.

Модифікацією договору оренди вважається зміна обсягу оренди або зміна винагороди за оренду, яка не була частиною первісних умов договору.

Модифікація обліковується як окремий договір оренди, якщо одночасно виконуються умови: - збільшується обсяг оренди шляхом додавання права користування одним або кількома активами; - винагорода збільшується на суму, що відповідає окремій ціні такого збільшення.

В інших випадках модифікація обліковується шляхом: - переоцінки орендного зобов'язання з використанням переглянutoї ставки дисконтування на дату модифікації; - коригування балансової вартості активу з права користування.

Переглянута ставка дисконтування визначається як нова ставка додаткових запозичень на дату модифікації.

У разі зменшення обсягу оренди Підприємство зменшує балансову вартість активу з права користування пропорційно зменшенню обсягу та визнає відповідний прибуток або збиток у складі фінансових результатів.

Орендне зобов'язання збільшується на суму нарахованих відсотків та зменшується на суму здійснених платежів.

Актив з права користування первісно оцінюється за сумою орендного зобов'язання з урахуванням авансових платежів та прямих витрат.

Амортизація активу здійснюється прямолінійним методом протягом строку оренди або строку корисного використання (якщо передбачено перехід права власності).

Актив тестується на знецінення відповідно до IAS 36.

Короткострокова оренда та оренда малоцінних активів визнаються витратами періоду рівномірно протягом строку оренди. До малоцінних базових активів Підприємство (АТ «Київпроект») відносить активи, вартість яких (кожного окремого об'єкта) не перевищує 50 тис. грн.

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). Підприємство (АТ «Київпроект») не визнає активи і зобов'язання з операційної оренди землі, по яким орендні платежі залежать від нормативної грошової оцінки та є змінними. На думку керівництва, орендні платежі по таким земельним ділянкам, що перебувають у державній та комунальній власності, не відповідають вимогам МСФЗ 16 та не підлягають визнанню в якості активів та зобов'язань за договорами операційної оренди в розумінні МСФЗ 16.

3.1.13. Забезпечення та умовні зобов'язання

Забезпечення визнаються Підприємство (АТ «Київпроект»), якщо:

(у тисячах українських гривень)

- Підприємство (АТ «Київпроект») має теперішню заборгованість внаслідок минулої події;

- існує ймовірність вибуття ресурсів та суму можна достовірно оцінити. Умовні зобов'язання та умовні активи не визнаються у звіті про фінансовий стан, а розкриваються у примітках за наявності.

До умовних зобов'язань Підприємство (АТ «Київпроект») відносить судові справи (за участю Підприємства), за якими немає рішення суду, що підлягає виконанню, та за якими ймовірність вибуття ресурсів становить менше 50%. Якщо ймовірність вибуття ресурсів становить більше 50%, Підприємство (АТ «Київпроект») визнає забезпечення, за умови, що суму заборгованості можна достовірно оцінити.

- З метою рівномірного розподілу витрат протягом звітного року створювати на підприємстві резерв (забезпечення) оплати відпусток працівникам Підприємства. Суму забезпечення визначається щомісячно як добуток фактично нарахованої заробітної плати працівникам і коефіцієнта резервування. Коефіцієнт резервування становить 8.33%. Коефіцієнт визначається виходячи з тривалості щорічної відпустки 24 календарні дні. Коефіцієнт є оціночним. При розрахунку враховується нарахування єдиного соціального внеску на заробітну плату.

Коефіцієнт резервування переглядається щорічно на дату балансу.

У кінці року Підприємство (АТ «Київпроект») зобов'язане уточнити нарахований резерв для оплати відпусток працівникам. Підставою для коригування є дані інвентаризації резерву, яка обов'язково проводиться на кінець року. У результаті сума залишку забезпечення на оплату відпусток (з урахуванням ЄСВ) повинна відповідати даним розрахунку, заснованим середньоденної зарплати працівників, обчисленої згідно з нормами законодавства.

3.1.14. Виплати працівникам

Витрати на персонал обліковуються згідно з МСБО 19 «Виплати працівникам».

Виплати працівникам здійснюються згідно з укладеним колективним договором, Положенням про оплату праці, положенням про преміювання, затвердженим штатним розписом підприємства, установленними тарифними ставками, із використанням даних табельного обліку робочого часу.

Підприємство (АТ «Київпроект») не здійснює виплати працівникам по закінченні трудової діяльності.

Короткострокові виплати працівникам охоплюють такі статті:

- оплата виконаної роботи, відповідно до посадових окладів;
- оплата часу щорічної та додаткових відпусток;
- оплата за інший невідпрацьований час (у зв'язку з тимчасовою втратою працездатності);
- надбавки та доплати до окладів;
- премії та винагороди;
- суми виплат, пов'язаних з індексацією заробітної плати працівників;

(у тисячах українських гривень)

- матеріальна допомога, що має систематичний характер;
- виплати соціального характеру у грошовій і натуральній формі (у т.ч. оплата або надання житла, автомобілів, страхування життя та/або здоров'я працівників тощо);
- єдиний соціальний внесок на загальнообов'язкове державне соціальне страхування.

3.1.15. Податок на прибуток

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

Витрати з податку на прибуток Підприємства формуються як сума поточних податкових витрат, розрахованих на базі оподатковуваного прибутку за правилами податкового законодавства, та відстрочених податкових витрат (доходів). Відстрочені податкові витрати (доходи) виникають внаслідок визнання в прибутку чи збитку відстрочених податкових активів та/або відстрочених податкових зобов'язань.

Відстрочені податкові зобов'язання визнаються щодо всіх тимчасових різниць, що підлягають оподаткуванню, крім випадків, коли такі різниці виникають від первісного визнання активу чи зобов'язання.

Відстрочений податковий актив визнається щодо всіх тимчасових різниць, що підлягають вирахуванню, тією мірою, якою є ймовірним, що буде отримано оподатковуваний прибуток, до якого можна застосувати тимчасову різницю, яка підлягає вирахуванню, за винятком ситуацій, коли відстрочений податковий актив виникає від первісного визнання активу або зобов'язання.

Отримання достатнього оподатковуваного прибутку є ймовірним тоді, коли відстрочений податковий актив може бути зарахований проти відстроченого податкового зобов'язання, яке відноситься до того самого податкового органу, та буде відновлено в тому самому періоді, що і актив, або в тому періоді, в якому збиток, що виникає з активу, може бути віднесений на попередній або послідуєчий період. У випадках, коли немає достатніх відстрочених податкових зобов'язань щоб зарахувати відстрочений податковий актив, актив відображається в тій мірі, в якій ймовірно виникнення достатнього оподатковуваного прибутку в майбутніх періодах.

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

Відстрочений податковий актив та відстрочене податкове зобов'язання розраховуються за ставками оподаткування, що діяли протягом періоду, у якому будуть здійснюватися реалізація або використання активу та погашення зобов'язання

3.2.1. Доходи

Відповідно до міжнародних стандартів фінансової звітності облік доходів та пов'язані з ними витрати регулюються МСФЗ 15 «Дохід від договорів з клієнтами».

Дохід визнається Підприємство (АТ «Київпроект»)м 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.

(у тисячах українських гривень)

Для визнання доходу від реалізації товарів / робіт / послуг Підприємство (АТ «Київпроект») 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.

Ідентифікація договору

Письмовий договір є таким, що відповідає критеріям ідентифікації, визначеним МСФЗ 15, якщо:

- він підписаний уповноваженими представниками Підприємства та клієнта (покупця, замовника), відповідно до чинного законодавства України;
- договором чітко визначені права кожної сторони відносно продукції, товарів, робіт або послуг, які будуть передаватися, виконуватися або надаватися;
- договором визначені умови оплати;
- договір має комерційну сутність;
- отримання Підприємство (АТ «Київпроект»)м компенсації за договором є ймовірним, тобто покупець (замовник) має здатність та намір здійснити оплату в сумі та в строки, визначені договором.

Виявлення зобов'язань щодо виконання

Для виявлення зобов'язань щодо виконання за кожним договором Підприємство (АТ «Київпроект») ідентифікує товари (роботи, послуги), які є предметом договору, та визначає, чи є вони відокремленими, тобто:

- покупець (замовник) може отримати вигоду від товарів (робіт, послуг) або окремо, або разом з іншими ресурсами, до яких покупець (замовник) має вільний доступ;
- обіцянка Підприємства поставити товари (роботи, послуги) покупцеві (замовнику) є окремо ідентифікованою від інших обіцянок за договором.

Якщо товари (роботи, послуги) не є відокремленими, Підприємство (АТ «Київпроект») об'єднує такі товари / роботи / послуги з іншими обіцяними товарами / роботами / послугами до тих пір, поки не буде ідентифіковано відокремлений пакет товарів (робіт, послуг). Такі об'єднані товари (роботи, послуги) обліковуються як одне зобов'язання щодо виконання.

Визначення ціни операції

Ціна операції – це величина компенсації за поставлені (виконані, надані) товари (роботи, послуги), визначена в договорі, за винятком податку на додану вартість та інших непрямих податків.

За звичайною діловою практикою Підприємства, вартість товарів (робіт, послуг), встановлена договором, є фіксованою.

Значний компонент фінансування

Підприємство (АТ «Київпроект») застосовує вимоги пунктів 60–65 МСФЗ 15 «Дохід від договорів з клієнтами» для оцінки наявності істотного компоненту

(у тисячах українських гривень)

фінансування у договорах з клієнтами, що передбачають оплату до або після передачі контролю над товарами чи надання послуг.

.Компонент фінансування визнається істотним, якщо:

- строк між моментом оплати і передачею контролю перевищує 12 місяців;
- обсяг компенсації суттєво змінюється в залежності від моменту оплати;
- сторона, яка отримує фінансування, має економічну вигоду внаслідок ефекту часу..

Значний фінансовий компонент у договорах із тривалим строком будівництва Товариство застосовує вимоги IFRS 15 (пп. 60–65) для оцінки наявності значного фінансового компонента у договорах з клієнтами, у тому числі за інвестиційними договорами та договорами купівлі-продажу майнових прав на об'єкти нерухомості.

Загальний підхід

При визначенні ціни операції Товариство оцінює, чи забезпечує графік платежів суттєву вигоду від фінансування одній зі сторін договору.

Оцінка здійснюється з урахуванням:

- різниці між договірною ціною та ціною при негайній оплаті;
- строку між отриманням коштів і передачею контролю;
- причин встановлення графіка платежів;
- ринкових умов фінансування.

Специфіка договорів фінансування будівництва

Інвестиційні договори та договори купівлі-продажу майнових прав передбачають поетапне або авансове фінансування об'єкта будівництва до завершення його спорудження.

Незважаючи на те, що період між отриманням частини платежів і передачею контролю може перевищувати 12 місяців, Товариство оцінює економічну сутність таких договорів.

Товариство вважає, що договори не містять значного фінансового компонента, якщо одночасно виконуються такі критерії:

1. Ціна об'єкта є єдиною та не залежить від дати або графіка оплати.
2. Відсутні альтернативні варіанти ціни при повній або відстроченій оплаті.
3. У договорах відсутні відсотки, індексація, премії або знижки, що компенсують ефект часу.
4. Графік платежів обумовлений етапами реалізації будівельного проєкту та слугує механізмом розподілу ризиків між сторонами.
5. Передоплата є типовою практикою на ринку нерухомості та не є окремою фінансовою операцією.

Додаткові фактори оцінки

При здійсненні оцінки керівництво враховує:

- вплив воєнного стану на строки будівництва;
- регуляторні обмеження;
- ринкові практики первинного ринку нерухомості;
- відсутність ознак того, що клієнт надає Товариству позику.

Товариство розглядає отримані кошти як механізм спільного фінансування створення активу, а не як фінансовий інструмент.

(у тисячах українських гривень)

У разі якщо умови конкретного договору свідчатимуть про наявність значного фінансового компонента, Товариство визначатиме окрему ставку дисконту та визнаватиме процентний компонент окремо від доходу.

Визнання доходу від реалізації товарів (робіт, послуг)

Підприємство (АТ «Київпроект») визнає дохід від реалізації лише тоді, коли воно задовольняє ідентифіковане зобов'язання щодо виконання шляхом передачі товарів (робіт, послуг) покупцеві (замовнику), тобто, коли покупець (замовник) отримує над ними контроль.

Одним з основних показників, що свідчать про передачу контролю, є передача покупцеві (замовнику) права власності на товари або результати робіт. Якщо управлінський персонал Підприємства, розглянувши всі чинники, приходить до висновку про передачу контролю без передачі права власності, такий висновок повинен бути обґрунтованим та задокументованим.

В момент укладення договору управлінський персонал Підприємства визначає, чи задовольнить Підприємство (АТ «Київпроект») ідентифіковане зобов'язання щодо виконання з плином часу, чи у певний момент часу. Якщо управлінський персонал Підприємства визначає, що Підприємство (АТ «Київпроект») задовольнить ідентифіковане зобов'язання щодо виконання з плином часу, дохід від реалізації визнається лише тоді, коли прогрес на шляху до повного задоволення зобов'язання щодо виконання можна обґрунтовано оцінити.

Для оцінки прогресу на шляху до повного задоволення зобов'язання щодо виконання використовуються методи оцінювання за результатом, до яких належать:

- аналіз виконання, завершеного на сьогоднішній день,
- оцінка досягнутих результатів,
- оцінювання завершених етапів,
- оцінка кількості виготовлених чи переданих одиниць.

Модифікації договору

Якщо Підприємство (АТ «Київпроект») і покупець (замовник) укладають додаткову угоду, яка змінює умови існуючого договору, то такі зміни обліковуються наступним чином:

- як окремий договір, якщо додаткова угода збільшує обсяги поставки товарів / виконання робіт / надання послуг, які є відокремленими від тих, що визначені існуючим договором, з відповідним збільшенням оплати, яка відображає ціну відокремленої поставки (виконання);
- як розірвання первісного договору та укладання нового договору, якщо товари / роботи / послуги, що не були передані / виконані / надані за існуючим договором, є відокремленими від тих, що визначені існуючим договором, а оплата не відображає ціну відокремленої поставки (виконання);

як частину існуючого договору, якщо товари / роботи / послуги, що не були передані (виконані) за існуючим договором, не є відокремленими від тих, що визначені

(у тисячах українських гривень)

Відповідно до вимог МСБО (IAS) 18 «Дохід», для визнання доходу та визначення його суми необхідно розрізняти дохід:

- від продажу товарів;
- надання послуг (виконання робіт);
- використання активів підприємства іншими сторонами, результатом якого є отримання відсотків, дивідендів, роялті.

Дохід від реалізації робіт, послуг визнається в тому періоді, в якому послуги надані, з посиланням на ступінь завершеності операції. При цьому в бухгалтерському обліку доходи відображати у звітному періоді після підписання акта наданих послуг (виконаних робіт).

- Дохід визнається, тільки коли є ймовірність надходження до товариства економічних вигід, пов'язаних з операцією. Але, в разі виникнення невизначеності щодо можливості отримання суми, яка вже включена до доходу, неоплачувана сума або сума, стосовно якої перестає існувати ймовірність відшкодування, визнається як витрати, а не як коригування суми первісно визнаного доходу.
- Дотримуючись принципу обачності, з урахуванням конкретної операції, Підприємство (АТ «Київпроект») допускає можливість збільшення доходів від одержання сум штрафів (пені, неустойки) на дату їх фактичного надходження. Підприємство (АТ «Київпроект») вважає, що саме на цю дату з повною впевненістю можна стверджувати, що економічні вигоди будуть отримані Підприємство (АТ «Київпроект»).

Встановити класифікацію доходів від реалізації робіт, послуг:

- дохід від проектно-вишукувальних робіт (ПВР);
- дохід від будівництва об'єктів;
- дохід від операційної оренди активів;
- дохід від реалізації ТМЦ;
- дохід від інших послуг.

Визначати доходи від виконання будівельних контрактів з урахуванням ступеня завершеності робіт за методом вимірювання та оцінки виконаної роботи на підставі актів ф. № КБ-2в, ф. № КБ-3.

Для узагальнення інформації про доходи Підприємства від операційної діяльності, інвестиційної і фінансової діяльності, а також від припиненої діяльності, та з метою здійснення ефективного аналізу діяльності Підприємства, в бухгалтерському обліку відображати усі доходи підприємства наступним чином:

- Доходи від операційної діяльності, які включають в себе:
 - дохід від реалізації проектної продукції,
 - дохід від надання в користування об'єктів за договорами операційної оренди;
 - дохід від реалізації інших послуг.

Дохід від реалізації робіт і послуг, відображати на відповідних субрахунках по кредиту рахунку 70 "Доходи від реалізації".

- Інші операційні доходи, які включають в себе:

(у тисячах українських гривень)

- дохід від реалізації інших оборотних активів;
- одержані штрафи, пені, неустойки;
- дохід від операційної курсової різниці;
- дохід від списання кредиторської заборгованості;
- дохід від реалізації іноземної валюти;

інші операційні доходи відображати по кредиту рахунку 71 "Інші операційні доходи".

- Інші фінансові доходи, які включають в себе:

- дивіденди одержані Підприємство (АТ «Київпроект»)м;
- відсотки одержані Підприємство (АТ «Київпроект»)м

відображати по кредиту відповідних субрахунків до рахунку 73 "Інші фінансові доходи".

- Інші доходи від звичайної діяльності, які включають в себе:

- дохід від безоплатно одержаних активів;
- дохід від реалізації фінансових інвестицій;
- дохід від не операційних курсових різниць;
- інші доходи.

відображати по кредиту відповідних субрахунків до рахунку 74 "Інші доходи"

3.2.2. Витрати

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».

Визнання витрат, які пов'язані з виконанням Підприємство (АТ «Київпроект»)м робіт та наданням послуг іншим організаціям та підприємствам, здійснювати в тому періоді, в якому Підприємство (АТ «Київпроект») визнає доходи від надання таких послуг (виконання робіт). Такі витрати визнаються Підприємство (АТ «Київпроект»)м для цілей бухгалтерського обліку шляхом відображення їх по дебету рахунку 903 "Собівартість реалізованих робіт і послуг" з кредитом рахунку 23 "Основне виробництво": за даними аналітичного обліку по об'єктам виконаних робіт, наданих послуг та по статтям витрат, віднесеним на собівартість виконаних робіт, наданих послуг.

З метою калькуляції собівартості кожного об'єкту витрат усі витрати розділяти за наступними статтями:

- *Прямі витрати* - витрати, що безпосередньо (напряму) пов'язані з виконанням робіт на кожному об'єкту. Прямі витрати можуть включати наступні елементи:
 - Матеріальні витрати ;
 - Витрати на оплату праці;

(у тисячах українських гривень)

- Відрахування на соціальні заходи;
- Амортизація;
- Інші операційні витрати.

З урахуванням специфіки роботи Підприємства до його прямих витрат відносяться будь-які безпосередньо пов'язані з конкретним об'єктом витрати. *Загальновиробничі витрати* - витрати, що пов'язані з управлінням, організацією та обслуговуванням виробництва і не можуть бути віднесені безпосередньо до конкретного об'єкта витрат та розподіляються між об'єктами пропорційно базі розподілу. Базою розподілу загальновиробничих витрат прийняти обсяг прямих виробничих витрат.

Витрати Підприємства, які пов'язані з операційною діяльністю, але не включаються до собівартості продукції, поділяти на три групи:

- *Адміністративні витрати* - загальногосподарські витрати, що спрямовані на обслуговування та управління Підприємство (АТ «Київпроект»)м в цілому. Облік адміністративних витрат вести на рахунку 92 з розподілом на субрахунках:
- *Витрати на збут* - витрати, що пов'язані з реалізацією (збутом) продукції підприємства. Облік витрат на збут вести на рахунку 93.
- *Інші операційні витрати* - витрати операційної діяльності, що за своїм змістом не увійшли до адміністративних витрат та витрат на збут. Облік інших операційних витрат вести на рахунку 94. Адміністративні витрати, витрати на збут та інші операційні витрати є витратами періоду.

Витрати підприємства, що пов'язані з користуванням запозиченими фінансовими коштами, крім витрат на створення кваліфікаційного активу, обліковувати як фінансові витрати Підприємства і визнавати їх у тому періоді, в якому вони були нараховані чи сплачені. До таких витрат належать:

- витрати, пов'язані з нарахуванням та сплатою відсотків, процентів тощо за користування кредитами банків;
- витрати, пов'язані з випуском, обігом та утриманням власних боргових цінних паперів.

Для обліку таких витрат застосовувати рахунок 95 „Фінансові витрати”.

Фінансові витрати, пов'язані зі створенням кваліфікаційного активу, капіталізуються згідно з МСБО 23 «Витрати на позики».

Списання з балансу підприємства будь-яких необоротних активів (основних засобів, інших необоротних матеріальних активів, нематеріальних активів) в зв'язку з їх продажем іншим фізичним чи юридичним особам, визнавати іншими витратами підприємства, відображаючи в обліку по дебету рахунку 9432 "Собівартість реалізованих необоротних активів" в кореспонденції з відповідним рахунком обліку балансової вартості таких необоротних активів (10 "Основні засоби", 11 "Інші необоротні матеріальні активи", 12 "Нематеріальні активи"). Таке списання визнається витратами в тому періоді, в якому визнається дохід від реалізації таких активів.

3.2.4. Фінансовий результат

(у тисячах українських гривень)

В разі несвоєчасного отримання перинних документів, яке виключає можливість оформлення господарської операції у періоді її проведення (надходження після граничного терміну надання звітності), не відображення такої інформації у звітності вважати помилкою. виправлення такої помилки проводити шляхом коригування сальдо нерозподіленого прибутку, якщо такі помилки впливають на величину нерозподіленого прибутку (непокритого збитку).

Після виправлення помилок, у примітках до фінансових звітів надавати інформацію про виправлення помилок, зміст та суму таких помилок, а також статті звітності, на які впливають дані помилки.

3.3. Власний капітал

Капітал складається зі статутного капіталу, нерозподіленого прибутку, резервного та інших фондів, створених за рахунок прибутку, результату переоцінки основних засобів.

Дивіденди:

Підприємство (АТ «Київпроект») може оголошувати та виплачувати дивіденди тільки згідно з правилами та положеннями законодавства України. Дивіденди за простими акціями відображаються як зменшення накопиченого нерозподіленого прибутку у тому періоді, коли вони були оголошені.

Формувати резервний капітал підприємства у розмірі 15% статутного щорічним відрахуванням 5% від чистого прибутку за рік або за рішенням Загальних зборів акціонерів.

3.4. Розкриття інформації щодо пов'язаних сторін

Інформацію щодо пов'язаних осіб розкривати відповідно до МСБО 24 „Розкриття інформації щодо пов'язаних сторін”. Перелік пов'язаних сторін, наведений нижче, не є вичерпним та переглядається у разі зміни структури управління або власності

№ з/п	Найменування (П.І.Б. – для фізичних осіб) пов'язаної сторони	Статус пов'язаної особи
1.	Юридичні та фізичні особи, які безпосередньо або опосередковано володіють корпоративними правами Товариства у розмірі 20 і більше відсотків.	
3.	Провідний управлінський персонал	Члени Наглядової ради, Директор, заступники директора, головний бухгалтер

3.5. Взаємозалік статей активів та зобов'язань

Фінансові активи та фінансові зобов'язання згортаються тільки якщо

(у тисячах українських гривень)

товариство має юридичне право здійснити залік визнаних у балансі сум і має намір або зробити взаємозалік, або реалізувати актив та виконати зобов'язання одночасно. При обліку передачі фінансового активу, який не веде до припинення визнання такого активу, Товариство не згортає переданий актив та пов'язане з ним зобов'язання.

3.6. Важливі оцінки, професійні судження і припущення в застосуванні облікової політики.

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.

3.6.1. 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.

3.6.2. 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 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

(у тисячах українських гривень)

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.

3.6.3. 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 відшкодуваної вартості включають:

- строки завершення будівництва;
- прогнозу 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 відшкодуваної вартості та призвести до визнання збитку від знецінення у майбутніх періодах.

3.6.4. Перегляд бюджету будівництва

Керівництво регулярно переглядає затверджений бюджет будівництва та оцінює:

- обґрунтованість очікуваних витрат до завершення проєкту;
- достатність залученого фінансування;
- вплив змін вартості матеріалів та робіт;
- ризик перевищення кошторису.

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

3.6.5. 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.

(у тисячах українських гривень)

3.6.6. 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.

3.6.7. 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.

3.7. Перехід на нові та переглянуті стандарти.

Для звітних періодів, що починаються 1 січня 2025 року або після цієї дати, набувають чинності такі нові вимоги:

«Вперше застосовані МСФЗ»	Опис того, чи здійснена зміна облікової політики згідно з перехідними положеннями	Опис характеру змін в обліковій політиці	Опис перехідних положень	Перехідні положення, що можуть мати вплив на майбутні періоди	Новий/зміненний Стандарт застосовано раніше (Так/Ні)	Опис факту раннього застосування

(у тисячах українських гривень)

МСФЗ 17 «Договори страхування»	Стандарт не застосовується, оскільки підприємство не має договорів, що підпадають під сферу застосування МСФЗ 17.	Не було змін в обліковій політиці, пов'язаних із МСФЗ 17, у зв'язку з відсутністю застосованих операцій.	-	-	-	-
Поправки до МСБО 1 «Подання фінансової звітності» — «Класифікація зобов'язань як поточних чи непоточних»	Поправки застосовано з дати набрання чинності; зміна облікової політики відображена відповідно до встановлених перехідних вимог.	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.	Застосування є ретроспективним відповідно до МСБО 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки»; дострокове застосування дозволено (за наявності — розкривається факт).	Подальший вплив полягає у сталому застосуванні уточнених критеріїв класифікації на кожну звітну дату; додаткових «відкладених» перехідних ефектів не передбачено (ефект — у поданні).	Ні	Дострокового застосування не було (поправки застосовано з дати набрання чинності).
Поправки до МСБО 1 «Подання фінансової звітності» — «Непоточні зобов'язання зі спеціальними умовами (ковенантами)»	Поправки застосовано з дати набрання чинності; зміна облікової політики відображена відповідно до перехідних вимог.	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.	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).	Подальший вплив полягає в необхідності послідовно оцінювати умови/ковенанти на кожну звітну дату та підтримувати відповідні розкриття щодо таких зобов'язань.	Ні	Дострокового застосування не було (поправки застосовано з дати набрання чинності).

(у тисячах українських гривень)

Поправки до МСФЗ 16 «Оренда» — «Орендні зобов'язання в операціях продажу та зворотної оренди»	Поправки не застосовувалися, оскільки у звітному періоді не було операцій продажу та зворотної оренди, які підпадають під ці вимоги.	Змін в обліковій політиці не було через відсутність застосованих операцій.	Поправки застосовуються для річних періодів, що починаються 1 січня 2024 року або після цієї дати; дострокове застосування дозволено (за наявності — розкривається факт).	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	Ні	-
Поправки до МСБО 21 «Вплив змін валютних курсів» — «Відсутність обмінюваності»	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	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.	Поправки застосовуються для річних періодів, що починаються 1 січня 2025 року або після цієї дати; дострокове застосування дозволено (за наявності — розкривається факт).	Подальший вплив можливий у майбутніх періодах за наявності/збереження обмежень обмінюваності: вимоги застосовуються до відповідних статей у валюті та до пов'язаних розкриттів.	Ні	Дострокового застосування не було (поправки застосовано з дати набрання чинності)

(у тисячах українських гривень)

Новий стандарт / поправки (таксономія 2025)	Опис характеру зміни в обліковій політиці, яка має відбутися найближчим часом	Дата, з якої вимагається застосування нового МСФЗ	Дата, на яку суб'єкт господарювання планує вперше застосувати новий МСФЗ	Аналіз впливу на фінансову звітність, що очікується в результаті першого застосування	Опис того факту, що вплив першого застосування не є відомим або його не можна обґрунтовано оцінити	Вплив в першому застосуванні не є відомим або його не можна обґрунтовано оцінити (так/ні)
Поправки до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» та МСФЗ 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації» — «Договори, що посилаються на залежну від природи електроенергію»	Уточнюється застосування вимог щодо «власного використання» для договорів, що посилаються 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.	01.01.2026	01.01.2026	Суттєвого впливу не очікується (зміни не вплинуть на визнання/оцінку/подання показників у фінансовій звітності).	За результатами попередньої оцінки вплив не очікується.	Ні
Поправки до МСФЗ 9 та МСФЗ 7 — «Поправки до класифікації та оцінювання фінансових інструментів»	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	01.01.2026	01.01.2026	Суттєвого впливу не очікується.	За результатами попередньої оцінки вплив не очікується.	Ні

(у тисячах українських гривень)

	(умовні характеристики, інструменти капіталу, відображені через інший сукупний дохід).					
Поправки до МСФЗ 9 та МСФЗ 7 — «...застосовуючи лише поправки до розділу з настановами із застосування щодо класифікації фінансових активів»	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.	Не застосовується (опція, а не обов'язкова вимога)	Не застосовується (дострокове застосування не обрано)	Вплив відсутній, оскільки окреме часткове застосування не здійснюватиметься.	Не застосовується.	Ні
Річні вдосконалення Стандартів бухгалтерського обліку МСФЗ — Том 11	Пакет вузькоспрямованих поправок (уточнення/спрощення/виправлення) до МСФЗ 1, МСФЗ 7 (включно з настановами), МСФЗ 9, МСФЗ 10, МСБО 7.	01.01.2026	01.01.2026	Загалом вплив не очікується, крім потенційного впливу поправок до МСФЗ 10 (див. окремий рядок нижче), який наразі оцінюється.	Щодо складової МСФЗ 10: потенційний вплив можливий, але кількісно не може бути обґрунтовано оцінений станом на 31.12.2025.	Так
Том 11 — поправки до МСФЗ 1 «Перше застосування Стандартів бухгалтерського обліку МСФЗ»	Уточнення щодо обліку хеджування при першому застосуванні стандартів; для суб'єкта, що не є першим застосовувачем, зміни не впливають на поточну облікову політику.	01.01.2026	01.01.2026	Вплив не очікується (суб'єкт не є першим застосовувачем).	Не застосовується.	Ні
Том 11 — поправки до МСФЗ 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації»	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.	01.01.2026	01.01.2026	Вплив не очікується (уточнювальні/редакційні зміни до розкриттів).	Не застосовується.	Ні

(у тисячах українських гривень)

Том 11 — поправки до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» — “ціна операції”	Уточнюється формулювання в частині первісного визнання дебіторської заборгованості: коригується посилання на підхід визначення суми за правилами МСФЗ 15, щоб усунути неузгодженість термінології “ціна операції”.	01.01.2026	01.01.2026	Вплив не очікується (уточнення формулювання без зміни економічної суті обліку).	Не застосовується.	Ні
Том 11 — поправки до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» — “орендні зобов’язання”	Уточнюється, що коли орендне зобов’язання визнано погашеним/припиненим, застосовується вимога щодо визнання прибутку/збитку у прибутку або збитку.	01.01.2026	01.01.2026	Вплив не очікується (уточнення посилань/порядку застосування).	Не застосовується.	Ні
Том 11 — поправки до МСФЗ 10 «Консолідова на фінансова звітність»	Уточнюються вимоги щодо визначення «де-факто агента»: посилюється акцент на професійному судженні та усувається надмірно категоричне формулювання, яке могло створювати внутрішню суперечність.	01.01.2026	01.01.2026	Потенційний вплив можливий (зокрема, на судження щодо наявності контролю та периметру консолідації в окремих структурах), але станом на 31.12.2025 вплив не може бути обґрунтовано оцінений.	Оцінювання триває; кількісна оцінка впливу першого застосування не є доступною / обґрунтовано оцінюваною станом на 31.12.2025.	Так
Том 11 — поправки до МСБО 7 «Звіт про рух грошових коштів» — “метод собівартості”	Заміна терміна «метод собівартості» на «за собівартістю» (узгодження термінології зі Стандартами).	01.01.2026	01.01.2026	Вплив не очікується (термінологічне уточнення).	Не застосовується.	Ні
МСФЗ 19 «Дочірні компанії без публічної підзвітності: розкриття інформації»	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.	01.01.2027	Не застосовуватиметься	Вплив на фінансову звітність не очікується, оскільки стандарт не застосовуватиметься .	Не застосовується (стандарт не застосовується суб’єктом господарювання).	Ні

(у тисячах українських гривень)

МСФЗ 18 «Подання і розкриття інформації у фінансовій звітності»	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. Дострокове застосування не здійснювалося.	01.01.2027	01.01.2027	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.	Оцінювання впливу триває; станом на 31.12.2025 вплив першого застосування не можна обґрунтовано оцінити кількісно, оскільки завершується аналіз перекласифікацій, змін у структурі підсумків та складу розкриттів.	Так
Поправки до МСБО 21 «Вплив змін валютних курсів» — «Переклад на гіперінфляційну валюту представлення»	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.	01.01.2027	01.01.2027	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).	Не застосовується: очікуваний вплив відсутній через відсутність релевантних фактів/обставин.	Ні

Товариство складає фінансову звітність відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності, виданих Радою з міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО) та оприлюднених українською мовою на веб-сайті Міністерства фінансів України.

Ця фінансова звітність включає розкриття інформації, що вимагаються МСФЗ, які застосовуються до звітних періодів, що починаються 1 січня 2025 року або після цієї дати.

Товариство не застосовує жодних МСФЗ або поправок до них до дати їх обов'язкового набрання чинності.

4. Зміни в облікову політику та коригування у результаті перерахунку порівняльної інформації

Товариство затвердило річну фінансову звітність станом на 31 грудня 2024 року за рік, що закінчився 31 грудня 2024 року 20 лютого 2025 року\

Протягом 2025 року Товариство не здійснювало змін облікової політики відповідно до IAS 8. Коригування порівняльної інформації пов'язані виключно з

(у тисячах українських гривень)

виправлення помилок попередніх періодів.

Виправлення відображаються в балансі за звітний рік шляхом коригування на початок звітного року нерозподіленого прибутку (непокритого збитку), якщо такі помилки впливають на величину нерозподіленого прибутку (непокритого збитку), а також статей активів, зобов'язань, власного капіталу, які змінилися внаслідок виправлення помилок.

Виправлення відображаються в балансі за звітний рік шляхом коригування на початок звітного року нерозподіленого прибутку (непокритого збитку), якщо такі помилки впливають на величину нерозподіленого прибутку (непокритого збитку), а також статей активів, зобов'язань, власного капіталу, які змінилися внаслідок виправлення помилок.

Протягом 2025 року були відображені корегувальні операції, які вплинули на нерозподілений прибуток, а саме:

(2934) тис. грн. – коригування резерву очікуваних кредитних збитків минулих періодів (2022-2023 рік);

(12) тис. грн. – витрати щодо непідтвердженого податкового кредиту збитків минулих періодів (2022-2023 рік);

Вплив внесення коригувань до звіту про фінансовий стан на 31 грудня 2025 року був представлений таким чином:

	Код	На 31.12.2024 р.	Коригування	На 01.01.2025 р.
АКТИВ				
II. ОБОРОТНІ АКТИВИ				
Інші оборотні активи	1190	802	-12	791
Усього за розділом II	1195	62 088	-12	62 076
БАЛАНС	1300	255 001	-12	254 989
ПАСИВ				
I. Власний капітал				
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	49 483	-12	49 471
Усього за розділом I	1495	37 405	-12	37 393
БАЛАНС	1900	255 001	-12	254 989

Товариство прийняло рішення про недоцільність повторного оприлюднення фінансової звітності за 2024 рік з урахуванням встановленого Товариством порогу суттєвості.

5. Окремі примітки до Балансу (Звіт про фінансовий стан) станом на 31 грудня 2025 року.

5.1. Нематеріальні активи

Рух нематеріальних активів Товариства станом на 31.12.2025 р. в фінансовій звітності наступним чином:

(у тисячах українських гривень)

2025 р	Патенти та ліцензії	Права користування майном	Права на знаки для товарів і послуг	Програмне забезпечення	Авторські та суміжні з ними права	Інші нематеріальні активи	Усього
Балансова вартість на 01 січня 2025 року, у т.ч.			16	14		0	30
первісна вартість	-	-	19	72	-		91
накопичена амортизація		-	3	58	-		61
Придбано за кошти	-	-		8	-	-	8
Інше надходження			-				-
Всього надійшло	-	-	0	8	-	-	8
Вибуло у зв'язку з ліквідацією у поточному році	-	-	-	0	-	-	0
Переведення до активів групи вибуття	-	-	-	-	-	-	-
Всього вибуття, у т.ч.	-	-	-	0	-	-	0
вибуття первісної вартості	-	-	-	6	-	-	6
вибуття накопиченої амортизації	-	-	-	6	-	-	6
Амортизаційні відрахування	-	-	3	20	-	-	23
Втрати від зменшення корисності, відображені у фінансових результатах	-	-	-	-	-	-	-
Відновлення корисності через фінансові результати	-	-	-	-	-	-	-
Переоцінка, у т.ч.	-	-	-	-	-	-	-
переоцінка первісної вартості	-	-	-	-	-	-	-
переоцінка зносу	-	-	-	-	-	-	-
Інше	-	-	-	-	-	-	-
Балансова вартість на 31 грудня 2025 року, в т.ч.	-	-	13	2	-		15
первісна вартість	-	-	19	74	-		93
накопичена амортизація		-	6	72	-		78
Довідково: вартість повністю амортизованих нематеріальних активів, які використовуються товариством	-	-	-	52	-	-	52
Довідково: нематеріальні активи з невизначеним строком корисної експлуатації.	-	-	-	-	-	-	-
Довідково: нематеріальні активи, контрольовані товариством, але не визнані активами згідно МСБО 38	-	-	-	-	-	-	-

Рух нематеріальних активів Товариства станом на 31.12.2024 р. в фінансовій

(у тисячах українських гривень)

звітності наступним чином:

2024 р.	Патенти та ліцензії	Права користування майном	Права на знаки для товарів і послуг	Програмне забезпечення	Авторські та суміжні з ними права	Інші нематеріальні активи	Усього
Балансова вартість на 01 січня 2024 року, у т.ч.			2	11		0	13
первісна вартість	-	-	4	69	-		73
накопичена амортизація		-	2	58	-		60
Придбано за кошти	-	-	15	20	-	-	35
Інше надходження			-				-
Всього надійшло	-	-	15	20	-	-	35
Вибуло у зв'язку з ліквідацією у поточному році	-	-	-	0	-	-	0
Переведення до активів групи вибуття	-	-	-	-	-	-	-
Всього вибуття, у т.ч.	-	-	-	0	-	-	0
вибуття первісної вартості	-	-	-	17	-	-	17
вибуття накопиченої амортизації	-	-	-	17	-	-	17
Амортизаційні відрахування	-	-	1	17	-	-	18
Втрати від зменшення корисності, відображені у фінансових результатах	-	-	-	-	-	-	-
Відновлення корисності через фінансові результати	-	-	-	-	-	-	-
Переоцінка, у т.ч.	-	-	-	-	-	-	-
переоцінка первісної вартості	-	-	-	-	-	-	-
переоцінка зносу	-	-	-	-	-	-	-
Інше	-	-	-	-	-	-	-
Балансова вартість на 31 грудня 2024 року, в т.ч.	-	-	16	14	-		30
первісна вартість	-	-	19	72	-		91
накопичена амортизація		-	3	58	-		61
Довідково: вартість повністю амортизованих нематеріальних активів, які використовуються товариством	-	-	-	52	-	-	52
Довідково: нематеріальні активи з невизначеним строком корисної експлуатації.	-	-	-	-	-	-	-
Довідково: нематеріальні активи, контрольовані товариством, але не визнані активами згідно МСБО 38	-	-	-	-	-	-	-

(у тисячах українських гривень)

Нематеріальних активів, що контролюються Товариством, але не визнані активами, у зв'язку з невідповідністю критеріям визнання, наведеному 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.

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 12 місяців 2025 року 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.

5.2. Активи в стадії створення (Незавершені капітальні інвестиції)

Станом на 31.12.2025 року незавершені капітальні інвестиції Товариства становлять 210 280 тис. грн та складають близько 70% валюти балансу.

З квітня 2021 року основною діяльністю Товариства є реалізація інвестиційного проекту за об'єктом «Реконструкція майнового комплексу – будівлі «Київпроект» під багатофункціональний комплекс по вул. Богдана Хмельницького, 16–22 у Шевченківському районі м. Києва», що обумовлює суттєву питому вагу активів у стадії створення у структурі балансу.

Рух активів у стадії створення (Незавершені капітальні інвестиції) Товариства представлено в фінансовій звітності станом на 31.12.2025 р. наступним чином:

Найменування статті	Капітальне будівництво	Придбання та виготовлення ОЗ	Придбання та виготовлення НМА	Витрати, пов'язані з поліпшенням необоротних активів	Усього
Балансова вартість на 01 січня 2025 року, у т.ч.	168 280	0	0	5 785	174 065
Всього надійшло, у т.ч.	42 000	157	8	0	42 165
Придбано за кошти	36 215	157	8		36 380
Виготовлення (поліпшення) господарським способом					
Інше надходження	5 785				
Всього вибуття, у т.ч.		157	8	5 785	5 950
Вибуло у зв'язку зведенням в дію основних засобів, нематеріальних активів		157	8		165
Інше вибуття				5 785	
Балансова вартість на 31 грудня 2025 року	210 280	0	0	0	210 280

(у тисячах українських гривень)

Рух активів у стадії створення (Незавершені капітальні інвестиції) Товариства представлено в фінансовій звітності станом на 31.12.2024 р. наступним чином:

Найменування статті	Капітальне будівництво	Придбання та виготовлення ОЗ	Придбання та виготовлення НМА	Витрати, пов'язані з поліпшенням необоротних активів	Усього
Балансова вартість на 01 січня 2024 року, у т.ч.	130 505	0	0	5 785	136 290
Всього надійшло, у т.ч.	37 775	1 260	35	0	39 070
Придбано за кошти	37 775	1 260	35		39 070
Виготовлення (поліпшенн) господарським способом					
Інше надходження					
Всього вибуття, у т.ч.		1 260	35	0	1 295
Вибуло у зв'язку зведенням в дію основних засобів, нематеріальних активів		1 260	35		1 295
Інше вибуття					
Балансова вартість на 31 грудня 2024 року	168 280	0	0	5 785	174 065

Незавершені капітальні інвестиції станом на 31.12.2025 р. представлені наступним чином:

- незавершене будівництво по об'єкту «Реконструкція майнового комплексу – будівлі «Київпроект» під багатофункціональний комплекс по вул. Богдана Хмельницького, 16-22 у Шевченківському районі м. Києва» на суму 210 280,0 тис.грн.

Динаміка витрат за об'єктом реконструкції:

Статті витрат	2025 р.		2024 р.	
	з початку реконструкції	за рік	з початку реконструкції	за рік
Реконстр.майнового комплексу - буд."Київпроект" під багатофункціональний комплекс по вул. Богдана Хмельницького, 16-22 у Шевченківському районі м. Києва»	210 280	36 215	168 280	37 775
2,200, Проектування	22 630	875	15 969	3 837
2,300, Будівельно-монтажні роботи	126 291	23 601	102 691	22 701

(у тисячах українських гривень)

2,600. Витрати на утримання підприємства, пов'язані з реалізацією проекту	40 903	8 796	32 107	8 169
2.800. Маркетинг і реклама	9 427	0	9 427	2 622
2.700. Податки та обов'язкові платежі	11 029	2 943	8 086	446

Інформація щодо реалізації проекту реконструкції

Рішення про реконструкцію будівлі АТ «КИЇВПРОЕКТ» по вул. Богдана Хмельницького, 16–22 у м. Києві було прийнято річними Загальними зборами акціонерів 17.04.2019 року з метою підвищення ефективності використання будівлі як сучасного багатофункціонального комплексу.

Наглядовою радою 04.01.2020 року прийнято рішення про реалізацію проекту реконструкції та відповідні організаційні зміни.

У зв'язку із запровадженням карантинних обмежень через пандемію COVID-19, 30.04.2020 року (протокол №21) Наглядовою радою прийнято рішення про призупинення початку реконструкції.

15.01.2021 року (протокол №2) Наглядовою радою прийнято рішення про відновлення та продовження заходів з реконструкції з 01 березня 2021 року.

Проектом передбачено створення багатофункціонального комплексу з зонуванням на апартаменти, офісні та комерційні приміщення.

Первісно орієнтовний строк введення об'єкта в експлуатацію планувався у III кварталі 2025 року.

Проте рішенням Наглядової ради (протокол №4 від 02.06.2025 року) строк введення об'єкта в експлуатацію перенесено на IV квартал 2027 року у зв'язку з впливом воєнного стану на строки виконання будівельно-монтажних робіт, логістичні процеси та фінансування проекту.

Оцінка ознак знецінення

Відповідно до IAS 36, на кожну звітну дату Товариство здійснює аналіз наявності внутрішніх та зовнішніх ознак знецінення активів.

При оцінці станом на 31.12.2025 року керівництвом були розглянуті такі фактори:

Зовнішні фактори:

- вплив воєнного стану в Україні;
- зміни у ринковому попиті на офісну та комерційну нерухомість;
- зміни вартості фінансування;
- макроекономічна ситуація.

Внутрішні фактори:

- перенесення строку введення об'єкта в експлуатацію на IV квартал 2027 року;
- фактичний ступінь готовності об'єкта;
- відповідність фактичних витрат затвердженому бюджету;
- відсутність рішення про припинення або суттєву зміну концепції проекту.

За результатами проведеного аналізу керівництво дійшло висновку, що:

- проект реалізується відповідно до оновленого графіка;
- фінансування проекту забезпечено;
- не прийнято рішень щодо припинення або суттєвого скорочення обсягу проекту;

(у тисячах українських гривень)

- ринкова вартість аналогічних об'єктів у м. Києві не демонструє суттєвого падіння, яке б свідчило про необхідність визнання знецінення.

Тест на знецінення

З огляду на суттєву питому вагу незавершених капітальних інвестицій у структурі активів (70%), керівництво здійснило оцінку відшкодовуваної вартості активу.

Об'єкт реконструкції розглядається як окрема одиниця, що генерує грошові кошти), оскільки після завершення будівництва він буде самостійно генерувати грошові потоки від оренди та/або реалізації приміщень.

Відшкодовувана вартість визначалась як більша з:

- справедливої вартості за вирахуванням витрат на продаж;
- цінності використання, розрахованої на підставі прогнозованих грошових потоків.

Під час оцінки застосовано:

- прогноз грошових потоків на період реалізації бізнес-плану;
- припущення щодо рівня заповнюваності приміщень;
- ринкові орендні ставки;
- дисконтну ставку, що відображає поточну ринкову оцінку вартості грошей у часі та ризику, притаманні активу.

За результатами проведеного тесту керівництво дійшло висновку, що відшкодовувана вартість перевищує балансову вартість активу, у зв'язку з чим збиток від знецінення станом на 31.12.2025 року не визнавався.

Судження та джерела невизначеності оцінок

Оцінка відшкодовуваної вартості містить суттєві управлінські судження щодо:

- строків завершення будівництва;
- прогнозованої структури доходів (оренда/реалізація);
- макроекономічних показників;
- дисконтної ставки.

Фактичні результати можуть відрізнятися від оцінок, що може вплинути на майбутні фінансові результати Товариства.

5.3. Примітка до рядків 1010-1012 Балансу «Основні засоби»

Основні засоби Товариства станом на 31.12.2025 р. представлені в фінансовій звітності наступним чином

Найменування статті	Земельні ділянки	Будівлі, споруди та передавальні пристрої	Машини та обладнання	Офісне обладнання	Транспортні засоби	Інструменти, прилади, інвентар (меблі)	Поліпшення орендованої нерухомості	Інші основні засоби	Усього Оз
Балансова вартість на 01 січня 2025 року, у т.ч.	-	15 844	989	66	31	31	16	1 089	18 066
первісна (переоцінена) вартість	-	29 726	1 163	777	743	537	1 674	2 739	37 359
знос	-	13882	174	711	712	506	1658	1 650	19 293

(у тисячах українських гривень)

Придбано за кошти	-			125		32			157
Збудовано	-	-	-		-	-		-	0
Придбано за рахунок цільового фінансування	-	-	-		-	-		-	0
Придбання в результаті об'єднання бізнесу	-	-	-		-	-		-	0
Поліпшення	-								0
Інше									0
Всього надійшло	-	0	0	125	0	32	0	0	157
Вибуття у зв'язку зі зміною класифікації, у т.ч.	-								0
вибуття первісної (переоціненої) вартості	-								0
вибуття зносу	-								0
Переведення до активів групи вибуття	-								0
Вибуття у зв'язку з реалізацією або ліквідацією, у т.ч.	-	0	35	0	0	5	0	0	40
вибуття первісної (переоціненої) вартості	-		181			160		9	350
вибуття зносу	-		146			155		9	310
Всього вибуття, у т.ч.	-	0	35	0	0	5	0	1	41
вибуття первісної (переоціненої) вартості	-	0	181	0	0	160		10	351
вибуття зносу	-	0	146	0	0	155		9	310
Амортизаційні відрахування		668	243	76		8	8	147	1 150
Втрати від зменшення корисності, відображені у фінансових результатах	-								0

(у тисячах українських гривень)

Відновлення корисності через фінансові результати	-								0
Переоцінка, у т.ч.	-								0
переоцінка первісної вартості	-								0
переоцінка зносу	-								0
Повернуто продані ОЗ									0
повернуто - первісна вартість									0
повернуто - знос									0
Балансова вартість на 31 грудня 2025 року, у т.ч.	-	15 176	711	115	31	50	8	941	17 032
первісна (переоцінена) вартість	-	29 726	982	902	743	409	1 674	2 729	37 165
знос	-	14 550	271	787	712	359	1 666	1 788	20 133

Основні засоби Товариства станом на 31.12.2024 р. представлені в фінансовій звітності наступним чином:

Найменування статті	Земел ь-ні ділянк и	Будівлі, споруди та переда- вальні пристрої	Маши ни та облад нання	Офісне обладна ння + комп	Транс- портні засоби	Инстру- менти, прилади, інвентар (меблі)	Поліпше ння орендов аної нерухом ості	Інші основні засоби	Усього Оз
Балансова вартість на 01 січня 2024 року, у т.ч.	-	16 513	147	143	31	58	609	1 414	18 915
первісна (переоцінена) вартість	-	29 726	612	1 336	743	764	1 674	2 809	37 664
знос	-	13213	465	1193	712	706	1065	1 395	18 749
Придбано за кошти	-		1 134	73					1 207
Збудовано	-	-	-		-	-		-	0
Придбано за рахунок цільового фінансування	-	-	-		-	-		-	0
Придбання в результаті об'єднання бізнесу	-	-	-		-	-		-	0

(у тисячах українських гривень)

Поліпшення	-		9	4				39	52
Інше									0
Всього надійшло	-	0	1 143	77	0	0	0	39	1 259
Вибуття у зв'язку зі зміною класифікації, у т.ч.	-								0
вибуття первісної (переоціненої) вартості	-								0
вибуття зносу	-								0
Переведення до активів групи вибуття	-								0
Вибуття у зв'язку з реалізацією або ліквідацією, у т.ч.	-	0	49	23	0	4	0	3	79
вибуття первісної (переоціненої) вартості	-		592	636		227		109	1 564
вибуття зносу	-		543	613		223		106	1 485
Всього вибуття, у т.ч.	-	0	47	23	0	4	0	3	77
вибуття первісної (переоціненої) вартості	-	0	592	636	0	227		109	1 564
вибуття зносу	-	0	545	613	0	223		106	1 487
Амортизаційні відрахування		669	254	131		23	593	361	2 031
Втрати від зменшення корисності, відображені у фінансових результатах	-								0
Відновлення корисності через фінансові результати	-								0
Переоцінка, у т.ч.	-								0
переоцінка первісної вартості	-								0
переоцінка зносу	-								0

(у тисячах українських гривень)

Повернуто продані ОЗ									0
повернуто - первісна вартість									0
повернуто - знос									0
Балансова вартість на 31 грудня 2024 року, у т.ч.	-	15 844	989	66	31	31	16	1 089	18 066
первісна (переоцінена) вартість	-	29 726	1 163	777	743	537	1 674	2 739	37 359
знос	-	13 882	174	711	712	506	1 658	1 650	19 293

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 на 31.12.2024 р. складає 31,0 тис. грн. , на 31.12.2025 р. – 21,0 тис. грн.

Протягом 12 місяців 2025 року Товариство не отримувало основні засоби в результаті об'єднання підприємств .

Протягом 12 місяців 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 12 місяців 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.

Тест на знецінення основних засобів

Відповідно до вимог IAS 36, Товариство на кожен звітний дату здійснює оцінку наявності ознак можливого знецінення основних засобів.

Ідентифікація ознак знецінення

Станом на 31.12.2025 року керівництвом було проаналізовано:

Зовнішні фактори:

- вплив воєнного стану;
- зміни на ринку комерційної нерухомості;
- рівень інфляції та вартості фінансування;
- динаміку ринкових ставок оренди.

Внутрішні фактори:

- фактичний стан та ступінь готовності об'єкта реконструкції;

(у тисячах українських гривень)

- відповідність бюджету будівництва;
- перенесення строку введення в експлуатацію;
- відсутність рішень про припинення або скорочення проєкту.

Ознак фізичного пошкодження або морального старіння активів не встановлено.

Вихзачення одиниці, що генерує грошові кошти

З метою проведення тесту активи об'єднані в одну одиницю, що генерує грошові кошти — об'єкт реконструкції майнового комплексу, оскільки саме він буде генерувати незалежні грошові потоки після введення в експлуатацію.

Метод визначення відшкодуваної вартості

Відшкодувана вартість визначалась як більша з:

- справедливої вартості за вирахуванням витрат на продаж;
- цінності використання (value in use).

Оцінка цінності використання здійснювалась на підставі прогнозованих грошових потоків згідно з затвердженим бізнес-планом.

Ключові припущення включали:

- строк завершення будівництва — IV квартал 2027 року;
- прогноз рівня заповнюваності;
- очікувані ринкові орендні ставки / ціни реалізації;
- операційні витрати;
- дисконтну ставку, що відображає ринкову оцінку вартості грошей у часі та специфічні ризики активу.

Результати тесту

За результатами проведеного тесту встановлено, що відшкодувана вартість перевищує балансову вартість активу.

У зв'язку з цим збиток від знецінення станом на 31.12.2025 року не визнавався.

Чутливість оцінки

Оцінка відшкодуваної вартості є чутливою до змін таких припущень:

- дисконтної ставки;
- строків введення в експлуатацію;
- рівня заповнюваності;
- ринкових ставок оренди.

Керівництво вважає застосовані припущення обґрунтованими та такими, що відповідають наявній ринковій інформації.

5.4. Інші довгострокові фінансові інвестиції

До складу інших довгострокових фінансових інвестицій входять інвестиції в акції підприємств, детальна інформація щодо яких наведена в таблицях нижче:

Станом на 31.12.2025 р. та на 31.12.2024 р. р. в розрізі емітентів дані наведено в таблиці

(у тисячах українських гривень)

Емітент (контрагент)	ЄДРПОУ	Кількість облікових одиниць	номінальна вартість (грн.)		Вартість об'єкта фінансового вкладення (грн.)		Частка в статутному капіталі об'єкта інвестування	Справедлива вартість фінансового вкладення станом на 30.09.2025 р. (грн.)	Зміна справедливої вартості, накопичена у власному капіталі» (грн.)
			1 шт.	пакету	1 шт.	пакету			
Інші довгострокові фінансові інвестиції									
ВАТ "Городишівський цукровий завод"	32940791	150	100,00	15 000,00	3 200,00	480 000,00	0,01%	0,00	-480 000,00
ПАТ "Краматорський завод металургійного обладнання"	32788602	1 174	100,00	117 400,00	911,41	1 070 000,00	0,10%	0,000	-1 070 000,00
ПАТ "Сільського сподарське підприємство ім. Петровського"	03778541	2 023 028	1,00	2 023 028,00	7,30	14 768 104,40	0,22%	0,00	-14 768 104,40
ПАТ "Вуглевидобувні комплекси"	31992517	54 379	0,25	13 594,75	3,59	195 000,00	0,01%	0,00	-195 000,00
ПАТ "Еліт Інвест Проект"	38450233	2 047 501	0,25	511 875,25	4,7000	9 623 256,60	0,71%	0,00	-9 623 256,00
						26 136361,00		0,00	-26 136 361,00

В зв'язку з тим, що ринок фінансового інструменту, представленого простими іменними акціями вищенаведених компаній, не є активним, Товариство встановлює справедливую вартість застосовуючи метод оцінювання. Справедлива вартість оцінювалась станом на 31.12.2021 р. на основі використання витратного підходу оцінювання незалежним оцінювачем ФОП Камінська О.Г. (сертифікат суб'єкта оціночної діяльності №857/21 від 24.11.2021р., виданий Фондом державного майна України), в якому враховані ринкові показники.

За 12 місяців 2025 році оцінка наведених акцій не здійснювалась.

5.5. Інші необоротні активи

Інші необоротні активи представлено в фінансовій звітності станом на 31.12.2025 р. наступним чином:

Найменування показника структури	Станом на 31.12.2025 р.	Станом на 31.12.2024 р.
Активи у вигляді права користування	2039	752
Первісна вартість	5524	3256

(у тисячах українських гривень)

Амортизація	3485	2504
-------------	------	------

5.6. 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	Нараховано амортизації	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)

(у тисячах українських гривень)

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 / припинення визнання	31.12.2025
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

В балансі станом на 31.12.2024 р. активи у вигляді права користування та орендні зобов'язання представлені наступним чином:

Активи у вигляді права користування	01.01.2024	Збільшення	Нараховано амортизації	Зменшення / припинення визнання	31.12.2024
Будівлі, споруди	1 507	0	(755)	-	752
первісна вартість	3 256		-		3 256
амортизація	(1 749)	0	(755)		(2 504)
Всього	1 507	0	(755)	-	752
первісна вартість	3 256	0	-	-	3 256
амортизація	(1 749)	0	(755)	-	(2 504)

	01.01.2024	Збільшення	Зменшення / припинення визнання	31.12.2024
Довгострокові зобов'язання	894		(894)	0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	773	1 075	(961)	887

(у тисячах українських гривень)

визнано поточну частину заборгованості		894		
% на поточну частину заборгованості	-	181	-	
погашено заборгованості	-	0	(961)	
Всього	1 667	1 075	(1 855)	887

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 оренди, 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.

5.7. Запаси

Запаси Товариства станом на 31.12.2025 р.

	Виробничі запаси	Незавершене виробництво	Готова продукція	Інші матеріали	Товари	Всього
Залишок на 01.01.2025 року	296	3638	0	0	0	3934
в т. ч. відображені за чистою вартістю реалізації мінус витрати на продаж						

(у тисячах українських гривень)

Списання у зв'язку з припиненням визнання згідно МСФЗ	-	-	-			
Надійшло запасів	3873	866				4 739
Собівартість використаних запасів	1051					1 051
Собівартість реалізованих запасів		866				866
Списання обезцінених запасів						0
Списання вартості запасів до їх чистої вартості реалізації протягом звітного періоду	-	-	-			
Сума сторнування списання вартості запасів протягом звітного періоду		-	-			0
Залишок на 31.12.2025	3118	3 638	0	0	0	6 756
в т.ч. відображені за чистою вартістю реалізації мінус витрати на продаж	-	-	-	-	-	-
Балансова вартість запасів, переданих під заставу для гарантії зобов'язань	-	-	-	-	-	-

Запаси Товариства станом на 31.12.2024 р.

	Виробничі запаси	Незавершене виробництво	Готова продукція	Інші матеріали	Товари	Всього
Залишок на 01.01.2024 року	357	3638	0	0	0	3995
в т.ч. відображені за чистою вартістю реалізації мінус витрати на продаж						
Списання у зв'язку з припиненням визнання згідно МСФЗ	-	-	-			
Надійшло запасів	1469	649				2 118
Собівартість використаних запасів	1530					1 530
Собівартість реалізованих запасів		649				649
Списання обезцінених запасів						0
Списання вартості запасів до їх чистої вартості реалізації протягом звітного періоду	-	-	-			

(у тисячах українських гривень)

Сума сторнування списання вартості запасів протягом звітного періоду		-	-			0
Залишок на 31.12.2024	296	3 638	0	0	0	3 934
в т.ч. відображені за чистою вартістю реалізації мінус витрати на продаж	-	-	-	-	-	-
Балансова вартість запасів, переданих під заставу для гарантії зобов'язань	-	-	-	-	-	-

Запаси станом на 01.01.2025 р. та на 31.12.2025 р. відображені за первісною вартістю. Запасів, переданих у переробку, на комісію та в заставу немає.

5.8. Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги, Інша поточна дебіторська 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)	(4 246)	(4 348)
Балансова вартість дебіторської заборгованості за виданими авансами	21 663	21 959
Розрахунки з податку на додану вартість	29 254	25 736
Податок на прибуток		

(у тисячах українських гривень)

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

(у тисячах українських гривень)

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:					
	непросто чена (до 180 днів)	від 181 дня до 365 днів	від 366 дня до 730 днів	від 731 днів до 1095днів	понад 1095днів	Всього
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги (до вирахування резерву під очікувані кредитні збитки)	1 989	791	218	81	0	3 079
Ставки резервування (діапазон ставок)	0%	0%	25%	50%	100%	
Резерв під очікувані кредитні збитки	0	-	(54)	(41)	-	(95)
Інша поточна дебіторська заборгованість (до вирахування резерву під очікувані кредитні збитки)	9	2 267	4 029	0	5 912	12 217
Ставки резервування (діапазон ставок)	0%	0%	0%	40%	100%	
Резерв під очікувані кредитні збитки	0	0	-	-	(5 912)	(5 912)

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

(у тисячах українських гривень)

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:

(у тисячах українських гривень)

- податок на додану вартість;
- переплати 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 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.

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.

5.9. Грошові кошти та їх еквіваленти

Найменування показника структури грошових коштів	Станом на 31.12.2025 р	Станом на 31.12.2024 р.
Каса	-	-

(у тисячах українських гривень)

Поточні рахунки в банках	378	358
Інші рахунки в банках	-	-
Грошові кошти в дорозі	-	-
Еквіваленти грошових коштів	-	-
Всього	378	358

Грошових коштів, які є в наявності, та які недоступні для використання Товариством, немає ні станом на 01 січня 2025 року, ні станом на 31 грудня 2025 року.

Додатково розкриваються показники форми «Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)», що стосуються інших надходжень та витрачань:

Назва статті	2025	2024
Розділ I «Рух коштів у результаті операційної діяльності»		
Інші надходження:		
надходження від операційної оренди активів	-	-
надходження від реалізації оборотних активів	-	-
надходження від реалізації іноземної валюти	-	-
надходження від діяльності обслуговуючих господарств	-	-
надходження від фонду соціального страхування (лікарняні)	19	15
надходження від погашення позик співробітникам	-	-
надходження по розрахункам за претензіями	280	
Всього	299	15
Інші витрачання:		
вартість реалізованої іноземної валюти	-	-
виплати по судовому рішенню	17	1
перерахування профспілковому комітету	29	21
Надання позики співробітникам		
Доплата наукової пенсії		
Виплата лікарняних та матеріальної допомоги	47	68
Відрядження		
Інші (благодійна допомога)		25
Всього	93	115
Розділ II «Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності»		
Інші надходження:		
надходження від повернення позик, наданих іншим сторонам	-	-
надходження від форвардних контрактів	-	-
Інші	-	-
Всього	-	-
Інші платежі:		
позики грошовими коштами, надані іншим сторонам	-	-
виплати грошових коштів за форвардними контрактами	-	-
Інші	-	-

(у тисячах українських гривень)

Всього	-	-
Розділ III «Рух коштів у результаті фінансової діяльності»		
Інші надходження:		
% по депозиту	49	107
Інші		
Всього	49	107
Інші платежі:		
викуп раніше випущених власних акцій	-	-
погашення заборгованості за фінансовою орендою	-	-
Інші	-	-
Всього	-	-

Негрошових операцій інвестиційної та фінансової діяльності протягом 2025 року не відбувалося.

5.10. Інші оборотні активи

Інші оборотні активи представлені наступним чином:

Найменування показника структури грошових коштів	Станом на 31.12.2025 р.	Станом на 31.12.2024 р.
Непідтверджений податковий кредит з ПДВ	748	764
Залишок коштів на електронному рахунку ПДВ	26	26
Короткострокова безпроцентна позика, надана фізичним особам		
Всього	774	790

5.11. Власний капітал

Власний капітал Товариства має наступну структуру:

Найменування показника структури капіталу	Станом на 31.12.2025 р.	Станом на 31.12.2024 р.	Призначення та умови використання.
Зареєстрований статутний капітал	12 215	12 215	Зареєстрований статутний капітал, згідно зі Статутом товариства
Капітал у дооцінках	-26 136	-26 136	Дооцінка фінансових інвестицій
Додатковий капітал	11	11	Додатковий капітал від перепродажу раніше викуплених акцій
Емісійний дохід	-	-	
Неоплачений капітал	-	-	
Вилучений капітал	-	-	

(у тисячах українських гривень)

Резервний капітал	1 832	1 832	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.
Інші резерви			
Нерозподілений прибуток	49 618	49 471	Прибуток товариства утворюється з надходжень від господарської діяльності після покриття матеріальних та прирівняних до них витрат і витрат на оплату праці. Чистий прибуток залишається у повному розпорядженні товариства. Порядок розподілу прибутку визначається загальними зборами акціонерів.
Всього	37 540	37 393	

Статутний капітал та емісійні різниці (емісійний дохід)

Найменування показника	Станом на 31.12.2025 р.	Станом на 31.12.2024 р.
Кількість акцій дозволених для випуску	6 107 456	6 107 456
Кількість випущених акцій (шт.)	6 107 456	6 107 456
Номінальна вартість акцій (грн.)	2,00	2,00
Кількість акцій, з якими пов'язані привілеї та обмеження (шт.)	-	-
Кількість акцій, що належать самому товариству (шт.)	-	-
Кількість акцій, які перебувають у власності членів виконавчого органу товариства (шт.)	-	-
Кількість акцій, зарезервованих для випуску, згідно з опціонами та іншими контрактами (шт.)	-	-
Кількість випущених і повністю сплачених акцій	6 107 456	6 107 456
Кількість випущених, але не повністю сплачених акцій		-

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.

Станом на 31 грудня 2025 року та на 31 грудня 2024 року структура акціонерів Товариства, виходячи з кількості акцій, що перебувають у обігу, складала:

Назва /П.І.Б./	ЄДРПОУ	31.12.2025 р.			31.12.2024 р.		
		Всього ЦП	За номіналом	Відсоток	Всього ЦП	За номіналом	Відсоток

(у тисячах українських гривень)

ТОВ «СПЕЦРЕНТФІНАНС»	43900995	2 908 571	5 817 142	47,623282 %	2 908 571	5 817 142	47,623282 %
ТОВ «ДЖЕМП»	44150775	2 884 878	5 769 756	47,235346 %	2 884 878	5 769 756	47,235346 %
ТОВ "Київпроект", Україна	32000441	1	2	0,000016%	1	2	0,000016%
ТОВ Регіон плюс"	32453202	43 942	87 884	0,719481%	43 942	87 884	0,719481%
На рахунках в депозитарії		44 561	89 122	0,729616%	44 561	89 122	0,729616%
902 фізичних осіб		225 503	451 006	3,692257%	225 503	451 006	3,692257%
Разом:		6 107 456	12 214 912	100,00%	6 107 456	12 214 912	100,00%

Загальна кількість акцій – 6 107 456 штук.

Загальна вартість акцій – 12 214 912,00 грн.

Станом на 31 грудня року:

- відсутні права, привілеї та обмеження щодо акцій товариства, включаючи обмеження з виплати дивідендів і повернення капіталу;
- відсутні акції, зареєстровані для випуску на умовах опціонів і контрактів з продажу;
- відсутні частки керівництва в статутному капіталі.

Протягом 2025 року акціонерам дивіденди не виплачувались.

Нерозподілений прибуток (непокриті збитки)

Найменування показника	Станом на 31.12.2025 р.	Станом на 31.12.2024 р.
Залишок нерозподіленого прибутку на початок року	49 483	53 393
Виправлення помилок	-12	-4002
Зміна облікової політики		
Скоригований залишок на початок року	49 471	49 391
Прибуток (збиток)	147	92
Інші зміни в прибутку:	-	
Перенесення з капіталу в дооцінках	-	
Перенесення з додаткового капіталу	-	
Залишок на кінець періоду	49 618	49 483

5.12. Інші довгострокові зобов'язання» та Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями.

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.
----------	-------------------------	-------------------------

(у тисячах українських гривень)

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 Груп». 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%),

(у тисячах українських гривень)

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.

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

5.13. Поточні забезпечення.

Станом на 31.12.2025 р.:

Вид забезпечення	Залишок на початок року	Створено забезпечень протягом року	Викорис-тано забезпечень протягом року	Сторнування не використаної частини забезпечень	Сума очікуваного відшкодування витрат іншою стороною, що врахована при оцінці забезпечення	Залишок на кінець періоду
Забезпечення на виплату відпусток працівникам	256	470	345			381
Забезпечення наступних витрат на додаткове пенсійне забезпечення						
Забезпечення наступних витрат на виконання гарантійних зобов'язань						
Забезпечення за судовими позовами						
Забезпечення наступних витрат на реструктуризацію						

(у тисячах українських гривень)

Забезпечення наступних витрат на виконання зобов'язань щодо обтяжливих контрактів						
Інші забезпечення						0
Всього	256	470	345			381

Станом на 31.12.2024 р.:

Вид забезпечення	Залишок на початок року	Створено забезпечень протягом року	Використано забезпечень протягом року	Сторнування не використаної частини забезпечень	Сума очікуваного відшкодування витрат іншою стороною, що врахована при оцінці забезпечення	Залишок на кінець періоду
Забезпечення на виплату відпусток працівникам	240	342	326			256
Забезпечення наступних витрат на додаткове пенсійне забезпечення						
Забезпечення наступних витрат на виконання гарантійних зобов'язань						
Забезпечення за судовими позовами						
Забезпечення наступних витрат на реструктуризацію						
Забезпечення наступних витрат на виконання зобов'язань щодо обтяжливих контрактів						
Інші забезпечення						0
Всього	240	342	326			256

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.

Створення забезпечень за 2025 р. по наступним видам забезпечень не здійснювалось, а саме:

- Забезпечення наступних витрат на додаткове пенсійне забезпечення
- Забезпечення наступних витрат на виконання гарантійних зобов'язань

(у тисячах українських гривень)

- Забезпечення за судовими позовами
- Забезпечення наступних витрат на реструктуризацію
- Забезпечення наступних витрат на виконання зобов'язань щодо обтяжливих контрактів.

Оцінка забезпечення на виплату відпусток базується на найкращій оцінці витрат, необхідних для погашення відповідного зобов'язання на дату балансу. Керівництво вважає, що створене забезпечення є достатнім, а суттєва невизначеність щодо суми або строків погашення відсутня.

5.14. Примітка до рядків Балансу 1615 «Поточна заборгованість за товари, роботи, послуги, 1620 «Поточна заборгованість за розрахунками з бюджетом, 1630 «Поточна заборгованість за розрахунками з оплати праці», 1635 «Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами», 1640 «Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками, 1690 «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:

(у тисячах українських гривень)

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.

5.15. Поточна 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

16. Інші поточні зобов'язання.

Найменування показника структури зобов'язань	Станом на 31.12.2025 р.	Станом на 31.12.2024 р.
Інші поточні зобов'язання, в.ч.	0	0
Інші зобов'язання	0	0

5.17. Відстрочений податковий актив, Відстрочені податкові зобов'язання, Податок на прибуток від звичайної діяльності.

Товариство є платником податку на прибуток на загальних підставах і не має жодних пільг зі сплати податку.

(у тисячах українських гривень)

За 2025 рік за даними бухгалтерського обліку Товариство має фінансовий результат до оподаткування в розмірі 179,0 тисяч гривень. З метою визначення прибутку, що підлягає оподаткуванню, Товариство не здійснює коригування фінансового результату відповідно до норм податкового законодавства.

Товариство прийняло рішення про незастосування коригувань фінансового результату за результатами податкового (звітного) 2020 року і є річним платником податку на прибуток.

За результатами 2025 р. Товариство відобразило в фінансовій звітності податок на прибуток в сумі 32,0 тис. грн.

За 12 місяців 2024 року за даними бухгалтерського обліку Товариство має фінансовий результат до оподаткування в розмірі 112,0 тисяч гривень.

За результатами 12 місяців 2024 р. Товариство відобразило в фінансовій звітності податок на прибуток в сумі 20 тис. грн.

Найменування статті	2025 р.	2024 р.
Поточний податок на прибуток	32	20
Зміна відстроченого податку на прибуток пов'язана з:	-	-
виникненням чи списанням тимчасових різниць	-	-
збільшенням чи зменшенням ставки оподаткування		
Усього витрати з податку на прибуток	32	20

Для розрахунку відстрочених податкових зобов'язань станом на 31.12.2025 р. використовувалась ставка податку на прибуток в розмірі 18%, станом на 31.12.2024 р. – 18 %.

Станом на 31 грудня 2025 року Товариство не визнавало відстрочені податкові активи або зобов'язання у зв'язку з відсутністю тимчасових різниць між балансовою вартістю активів і зобов'язань у фінансовій звітності та їх податковою базою

6. Окремі примітки до Звіту про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 2025 рік

6.1. Примітка до рядка Звіту про фінансові результати 2000 «Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)».

Найменування показника	2025 р.	2024 р.
Дохід від оренди майна	770	708
Дохід від послуг технічного архіву	216	242
Дохід від інших послуг		
Всього	986	950

‘Договори з клієнтами, виручка за якими визнавалась в звітному періоді, не містять значного компоненту фінансування. Договірні 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

(у тисячах українських гривень)

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.

Товариство визнавало дохід від операційної оренди на прямолінійній основі протягом строку.

6.2. Примітка до рядків Звіту про фінансові результати 2120 «Інші операційні доходи», 2220 «Інші фінансові доходи», 2240 «Інші 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	
Штрафи, пені, неустойки		
Дохід від списання кредиторської заборгованості	15	13
Дохід від страхового відшкодування	245	
Дохід від компенсації орендарями комунальних послуг		4
Дохід від зменшення резерву під дебіторську заборгованість		
% на залишок коштів на поточних рахунках		
Доходи від припинення договору оренди		
Інші	1	2
Всього	522	527

Доходи, крім доходів від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2025 р.	2024 р.
Інші фінансові доходи:		
Дивіденди		
Проценти	49	107
Фінансова оренда активів		
Дохід від нарахування процентів на фінансову допомогу	658	425
Всього	707	532

Примітка до рядків Звіту про фінансові результати 2050 «Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)», 2130 «Адміністративні витрати», 2140 «Витрати на збут», 2180 «Інші операційні витрати», 2250 «Фінансові витрати», 2270 «Інші витрати».

(у тисячах українських гривень)

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	469	419
Витрати на ремонт приміщень та обладнання		
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
Собівартість реалізованих товарів		
Всього собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	743	649

Витрати	2025 р.	2024 р.
Адміністративні витрати:		
Витрати на канцтовари та інші офісні ТМЦ		
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
Інші послуги		
Всього	99	116

Витрати	2025 р.	2024 р.
Інші операційні витрати		
Собівартість реалізованих оборотних активів	226	508
Комунальні витрати		
Створення резерву під знецінення дебіторської заборгованості	151	82
Штрафи, пені, неустойки	3	

(у тисячах українських гривень)

Відрахування до профспілкового комітету	3	
Витрати на оплату лікарняних за рахунок підприємства		
Списання ПДВ		11
Благодійна допомога		25
Податки		
Інші		
Всього	383	626

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

7. Інформація за сегментами

Управлінський персонал визначає організаційну структуру Товариства за ознаками відмінностей продуктів та послуг за наступними операційними сегментами:

- Будівництво, реконструкція і капітальний ремонт нерухомого майна.
- Проектні роботи – здійснюються проектні та вишукувальні роботи для нового будівництва, реконструкції і капітального ремонту.
- Оренда - надаються послуги здавання в оренду власного нерухомого майна.

Для цілей представлення звітних сегментів, зазначених вище, об'єднання операційних сегментів не здійснювалося.

Управлінський персонал Товариства здійснює моніторинг операційних результатів діяльності кожного з сегментів окремо для цілей прийняття рішень про розподіл ресурсів та оцінки результатів їх діяльності. Результати діяльності сегментів оцінюються на підставі операційного прибутку або збитків. Фінансові та інвестиційні операції, а також податок на прибуток розглядаються з точки зору всього товариства і не розподіляються на операційні сегменти.

Звітні сегменти повинні розкриватися окремо, якщо їх виручка, дохід або активи складають не менше десяти відсотків від сукупної виручки, сукупного доходу або сукупних активів усіх операційних сегментів.

За 2025 р. Товариство здійснювало діяльність в основному за одним операційним сегментом:

Будівництво, реконструкція і капітальний ремонт нерухомого майна

8. Розкриття інформації щодо зв'язаних сторін.

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;

(у тисячах українських гривень)

- 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.

Розкриття інформації щодо кінцевих бенефіціарних власників

За даними Переліку акціонерів 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» (Україна)

Кінцеві бенефіціари :

Прохорчук Микола
Володимирович

50%

Україна

РНОКПП 2218600919

Дата народження 28.09.1960

Янішевськей Віктор
Станіславович

50%

Україна

РНОКПП 2346513399

Дата народження 30.03.1964

(у тисячах українських гривень)

2. ТОВ «ДЖЕМП» (Україна)
Кінцеві бенефіціари :
Райчук Дмитро Андрійович
100%
Україна
РНОКПП 2893907675
Дата народження 26.03.1979

Операції, здійснені АТ «КІЇВПРОЕКТ» 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
Всього	1 297	1 245

Дебіторська та кредиторська заборгованість за операціями зв'язаних сторін:

Найменування показника	2025 р.	2024 р.
	тис. грн.	тис. грн.
ТОВ "Спецбудінвест-17" Кредиторська заборгованість	260	105

Протягом 2025 року гарантії зв'язаним сторонам не надавались та не отримувались від зв'язаних сторін.

Розкриття інформації щодо виплат провідному управлінському персоналу.

В цілях підготовки фінансової звітності до ключового управлінського персоналу віднесені: Директор, заступники директора, головний бухгалтер. Винагороди, одержані провідним управлінським персоналом товариства включають в себе наступні виплати:

Види виплат	2025 р. тис. грн.	2024 р. тис. грн.
Поточні виплати (заробітна плата з нарахуванням ЄСВ)	2 325	1 495
Довгострокові виплати	-	-
Виплати по закінченні трудової діяльності	-	-
Виплати при звільненні	-	-
Платежі на основі акцій	-	-
Позики	-	-
Всього	2 325	1 495

9. Умовні активи та зобов'язання.

Товариство протягом 2025 року у справах про банкрутство в якості боржника

(у тисячах українських гривень)

не перебувало.

АТ «КІЇВПРОЕКТ» як кредитор продовжує брати участь у чотирьох 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%.

10. Управління ризиками та інша інформація.

10.1. Операції з інструментами власного капіталу.

Протягом 2025 року Товариство не здійснювало операцій з інструментами власного капіталу.

Протягом 2025 року Товариство не призначало фінансові інструменти інструментами хеджування та не оформлювало документацію про цілі управління ризиком і стратегію хеджування.

10.2. Інформація про виконання значних правочинів за 2025 р.

Відповідно до підпункту 4) частини 1 статті 2 Закону України «Про акціонерні товариства», значний правочин - правочин (крім правочину з розміщення товариством власних акцій), учинений акціонерним товариством, якщо ринкова вартість майна (робіт, послуг), що є його предметом, становить 10 і більше відсотків вартості активів товариства за даними останньої річної фінансової звітності.

Статутом Товариства (пункти 9.52, 10.3) , затвердженим загальними зборами акціонерів АТ «КІЇВПРОЕКТ» 06.11.2023) рішення про вчинення значного правочину, якщо ринкова вартість майна та послуг, що є його предметом, становить понад 25 відсотків вартості активів, приймається Загальними зборами акціонерів.

Протягом 2025 року Товариство не здійснювало значних правочинів.

10.3. Інформація про вчинення Товариством правочинів в яких є зацікавленість.

Протягом 2025 року Товариство не здійснило правочинів, щодо вчинення яких є зацікавленість відповідно до статті 106 Закону України «про акціонерні товариства від 27 липня 2022 року № 2465-IX

10.4. Управління ризиками.

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. Товариство переглядає та узгоджує свою політику управління ризиками для мінімізації негативного впливу цих ризиків на фінансові показники діяльності Товариства.

Товариство веде основну діяльність у сфері надання в оренду й експлуатацію власного нерухомого майна. Протягом 2025 р. функціонування цієї галузі економіки не 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.

Управління кредитним ризиком

(у тисячах українських гривень)

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.

Модель 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

(у тисячах українських гривень)

окремим юридичним особам.

Водночас:

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

Банківський ризик

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

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

(у тисячах українських гривень)

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.

11. Аналіз фінансової звітності

11.1. Аналіз балансу (в % до валюти балансу)

АКТИВ	01.01.2025	Питома вага, %	31.12.2025	Питома вага, %	Зростання, зниження %	Зростання, зниження абсолютна величина
I. НЕОБОРОТНІ АКТИВИ						
Нематеріальні активи	30	0%	15	0%	-50%	-15
Незавершені капітальні інвестиції	174 065	68%	210 280	71%	21%	36 215
Основні засоби	18 066	7%	17 032	6%	-6%	-1 034
Довгострокові фінансові інвестиції						
Довгострокова дебіторська заборгованість						
Інші необоротні активи	752	0%	2 039	1%		1 287
Усього за розділом I	192 913	76%	229 366	77%	19%	36 453
II. ОБОРОТНІ АКТИВИ						
Запаси, незавершене виробництво	3 934	2%	6 756	2%	72%	2 822
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	2 984	1%	2 783	1%	-7%	-201
Інша поточна дебіторська заборгованість	6 305	2%	6 142	2%	-3%	-163
Дебіторська заборгованість за розрахунками: за виданими авансами	21 959	9%	21 663	7%	-1%	-296
з бюджетом	25 746	10%	29 271	10%	14%	3 525
Гроші та їх еквіваленти	358	0%	378	0%	6%	20
Інші оборотні активи	790	0%	774	0%	-2%	-16
Витрати майбутніх періодів			43	0%		43
Усього за розділом II	62 076	24%	67 810	23%	9%	5 734

(у тисячах українських гривень)

БАЛАНС	254 989		297 176		17%	42 187
---------------	----------------	--	----------------	--	------------	---------------

ПАСИВ	01.01.2025	Питома вага, %	31.12.2025	Питома вага, %	Зростання, зниження %	Зростання, зниження абсолютна величина
I. Власний капітал						
Зареєстрований (пайовий) капітал	12 215	5%	12 215	4%		
Капітал у дооцінках	-26 136	-10%	-26 136	-9%		
Додатковий капітал	11	0%	11	0%		
Резервний капітал	1 832	1%	1 832	1%		
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	49 471	19%	49 618	17%	0%	147
Вилучений капітал						
Усього за розділом I	37 393	15%	37 540	13%	0%	147
II. Довгострокові забезпечення і зобов'язання						
Відстрочені податкові зобов'язання						
Інші довгострокові зобов'язання	213 579		256 561	86%		42 982
Усього за розділом II	213 579		256 561	86%	20%	42 982
III. Поточні зобов'язання і забезпечення						
Поточна заборгованість за: довгостроковими зобов'язаннями	887		939		6%	52
товари, роботи, послуги	2 651	1%	1 235	0%	-53%	-1 416
розрахунками з бюджетом	192	0%	494	0%	157%	302
розрахунками зі страхування						
розрахунками з оплати праці	1	0%			-100%	-1
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	30	0%	26	0%	-13%	-4
Поточні забезпечення	256	0%	381	0%	49%	125
Інші поточні зобов'язання						
Усього за розділом III	4 017	2%	3 075	1%	-23%	-942
БАЛАНС	254 989		297 176		17%	42 187

(у тисячах українських гривень)

11.2 Аналіз звіту про фінансові результати (динаміка зростання, зниження в %)

I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ

Стаття	2025 р.	2024 р.	Зростання, зниження %	Зростання, зниження абсолютна величина
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	986	950	4%	36
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	-743	-649	14%	-94
Валовий прибуток (збиток)	243	301	-19%	-58
Інші операційні доходи	522	527	-1%	-5
Адміністративні витрати	-99	-116	-15%	17
Витрати на збут	0	0	0%	0
Інші операційні витрати	-383	-626	-39%	243
Фінансовий результат від операційної діяльності: прибуток (збиток)	283	86	229%	197
Інші фінансові доходи	707	532	33%	175
Інші доходи	0	0	0%	0
Фінансові витрати	-811	-506	60%	-305
Інші витрати	0	0	0%	0
Фінансовий результат до оподаткування: прибуток (збиток)	179	112	60%	67
Витрати (дохід) з податку на прибуток	-32	-20	60%	-12
Чистий фінансовий результат: прибуток (збиток)	147	92	60%	55
III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ				
Назва статті	2025 р.	2024 р.	Зростання, зниження %	Зростання, зниження абсолютна величина
Матеріальні затрати	2	4	-50%	-2
Витрати на оплату праці	215	147	46%	68
Відрахування на соціальні заходи	47	36	31%	11
Амортизація	4	9	-56%	-5
Інші операційні витрати	732	688	6%	44
Разом	1 000	884	13%	116

11.3 Основні показники оцінки фінансово – господарської діяльності Товариства

Нижче наведені показники ліквідності, платоспроможності та рентабельності Товариства

Фінансовий коефіцієнт	Формула для розрахунку	Оптимальне значення	Фактичне значення	Примітки
-----------------------	------------------------	---------------------	-------------------	----------

(у тисячах українських гривень)

			01.01.2025	31.12.2025	
Аналіз ліквідності					
Коефіцієнт загальної ліквідності	р. 1195 ф.1 : р.1695 ф.1	> 1 збільшення	15,46	22,08	Значення коефіцієнту загальної ліквідності (покриття) вище за оптимальне значення коефіцієнта. Це свідчить про достатність ресурсів Товариства, які можуть бути використані для погашення його зобов'язань.
Коефіцієнт швидкої ліквідності	р. 1195 ф.1 - р.1100 -р.1170: р.1695 ф.1	0,7-09	14,48	19,84	Коефіцієнт швидкої ліквідності перевищує оптимальне значення. Підприємство за рахунок грошових коштів і коштів у розрахунках спроможне швидко погасити поточні зобов'язання за умови своєчасного проведення розрахунків з дебіторами.
Коефіцієнт платоспроможності (абсолютної ліквідності)	(р.1165 ф.1) : р.1695 ф.1	> 0.2 та <0.35	0,09	0,12	Коефіцієнт абсолютної ліквідності складає має оптимальне значення. Це свідчить про здатність підприємства погасити всі короткострокові зобов'язання за рахунок грошових коштів.
Аналіз платоспроможності					
Коефіцієнт автономії (фінансової незалежності)	р. .1495 ф.1 : р.1900 ф.1	>0,5	0,15	0,13	Значення коефіцієнту платоспроможності відповідає оптимальному значенню коефіцієнта . Це свідчить про незалежність Товариства від кредиторів. На кожні 100 грн. активів підприємства припадає 92 грн. власних коштів.
Коефіцієнт фінансової стабільності (стійкості)	р. .1495 ф.1 : р.1595 ф.1+р.1695 ф.1	1	0,17	0,14	Значення коефіцієнту платоспроможності означає , що підприємство фінансово стійке і не залежить від інвесторів і кредиторів.
Коефіцієнт фінансової залежності (концентрації позикового капіталу)	р. .1900 ф.1 : р.1495 ф.1	Критичне значення 2	6,82	7,92	Чим нижчий цей показник, тим менша заборгованість підприємства, тим стійкіший його стан. Оптимальне значення.

(у тисячах українських гривень)

Коефіцієнт фінансового ризику (співвідношення позикових і власних коштів)	p. 1595+p.1695 ф.1 : p.1495 ф.1	$\leq 0,5$ Критичне значення 1	5,81	6,92	Значення показника відповідає оптимальному значенню, що свідчить про достатній обсяг власних коштів підприємства у порівнянні з його поточними зобов'язаннями.
Коефіцієнт забезпеченості власними оборотними коштами	p. .1495 + p.1520 +p.1525+p.1660+ p.1665-p.1095 : p.1195 ф.1	$> 0,1$	-2,50	-2,82	Коефіцієнт становить 0,69, що відповідає оптимальному значенню коефіцієнта і свідчить про те, що підприємство забезпечене власними оборотними засобами.
Коефіцієнт маневреності власного капіталу	p. .1495-p.1095 ф.1 : p.1495 ф.1	$> 0,5$, Критичне значення 0.1	-4,16	-5,11	
Коефіцієнт відношення необоротних і оборотних активів	p. .1095 ф.1 : p.1195 ф.1		3,11	3,38	Коефіцієнт фінансової стабільності більше коефіцієнта відношення необоротних і оборотних активів. Підприємство є фінансово незалежним.
Аналіз ділової активності					
Коефіцієнт оборотності активів (ресурсовіддача)	p. 2000 ф.2 :0,5*(гр.3 p.1300 гр.4+p.1300) ф.1	збільшення	0,00	0,00	
Коефіцієнт оборотності основних засобів (фондовіддача)	p. .2000 ф.2 :0,5*(гр.3 p.1010 гр.4+p.1010) ф.1	збільшення	0,05	0,06	Визначається відношенням чистого доходу від реалізації продукції до середньої вартості всіх основних виробничих засобів. Характеризує ефективність використання основних фондів і показує суму виручки, яка припадає на одну гривню коштів, інвестованих в основні засоби підприємства.
Коефіцієнт оборотності оборотних активів (швидкість обороту активів)	p. .2000 ф.2 :0,5*(гр.3 p.1195 гр.4+p.1195) ф.1	збільшення	0,02	0,02	

(у тисячах українських гривень)

Коефіцієнт оборотності дебіторської заборгованості	р. .2000 ф.2 :0,5*(гр.3 р.1125 гр.4+р.1125) ф.1		0,32	0,34	Спостерігається зменшення значення коефіцієнта оборотності дебіторської заборгованості, це свідчить про зменшення часу між моментом надання послуг до моменту його оплати.
Період оборотності дебіторської заборгованості	365/(р. .2000 ф.2 :0,5*(гр.3 р.1125 гр.4+р.1125) ф.1)		857,22	798,37	Середній період погашення дебіторської заборгованості
Доля дебіторської заборгованості	(р.1125 ф.1 гр. 3+р. 1125 гр.4)/2/р.1195 ф.1.		0,05	0,04	Визначається відношенням середньої величини дебіторської заборгованості до оборотних активів підприємства. Характеризує долю дебіторської заборгованості в складі оборотних активів підприємства.
Коефіцієнт оборотності кредиторської заборгованості	р. .2050 ф.2 :0,5*(гр.3 р.1615 гр.4+р.1615) ф.1		0,22	0,38	Спостерігалось зменшення коефіцієнту оборотності кредиторської заборгованості
Період оборотності кредиторської заборгованості	365/(р. .2050 ф.2 :0,5*(гр.3 р.1615 гр.4+р.1615) ф.1)		1 249,74	713,92	Тобто середній період погашення кредиторської заборгованості становив 3 дні. Величина показника коефіцієнту оборотності кредиторської заборгованості у порівнянні з оборотністю дебіторської заборгованості свідчить про те, що підприємство погашає свою заборгованість швидше, ніж його дебітори.
Коефіцієнт оборотності власного капіталу	р. .2000 ф.2: 0,5*(р. 1495 ф.1 гр.3 + р.195 ф.1 гр.4)	збільшення	0,03	0,03	Визначається відношенням чистого доходу від реалізації продукції до середньої вартості власних коштів підприємства. Показує кількість оборотів власного капіталу за звітний період і характеризує об'єм реалізованої продукції, яка припадає на одну гривню власних коштів, вкладених в діяльність підприємства.
Аналіз рентабельності					

(у тисячах українських гривень)

Коефіцієнт рентабельності діяльності	р.2350 ф.2 : р.2000 ф.2	>0 збільшення	0,10	0,15	Визначається як відношення чистого прибутку до суми чистого доходу від реалізації продукції. Показник розміру чистого прибутку на одну гривню доходу, характеризує ефективність діяльності підприємства. Підприємство стало значно ефективнішим
Рентабельність реалізації	р.2190 ф.2 : р.2000 ф.2	>0 збільшення	0,09	0,29	Визначається як відношення суми фінансового результату від операційної діяльності до суми чистого доходу від реалізації продукції. Показує величину прибутку, одержану на кожну гривню чистого доходу від реалізації.
ЕБИТДА			627,00	994,00	Прибуток до сплати відсотків за кредитами, податків і амортизаційних відрахувань. Тобто оцінюється здатність компанії заробляти незалежно від наявності у неї заборгованості перед кредиторами, державою і використовуюваного методу амортизації.
Рентабельність діяльності за ЕБИТДА			0,66	1,01	

Аналіз показників фінансового стану свідчить про фінансову залежність від інвесторів та кредиторів.

З метою підвищення ефективності використання будівлі АТ «КИЇВПРОЕКТ» як сучасного бізнес-центру річними загальними зборами акціонерів Товариства від 17.04.2019 р. було прийнято рішення про реконструкцію будівлі АТ «Київпроект» по вул. Б. Хмельницького, 16-22 під сучасний багатофункціональний комплекс.

В планах реконструкції є зонувати забудову на апартаменти, офіси та комерційні приміщення.

Орієнтовна дата введення в експлуатацію реконструйованого будинку IV квартал 2027 року.

Реконструкція проводиться за рахунок коштів інвесторів і покупців.

Події після дати балансу

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.

Директор

Перший заступник директора

Головний бухгалтер



Павло ГУЦАЛО

Світлана ЄГОРОВА

Алла ШПАК