

**ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ
ТОВАРИСТВО
«ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД»
(код ЄДРПОУ: 24089818)**

Фінансова звітність за рік,
що закінчився 31 грудня 2025 року

ЗМІСТ

ЗАЯВА ПРО ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ КЕРІВНИЦТВА ЗА ПІДГОТОВКУ І ЗАТВЕРДЖЕННЯ
ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВИЙ СТАН СТАНОМ НА 31 ГРУДНЯ 2025 РОКУ 1

ЗВІТ ПРО СУКУПНИЙ ДОХІД, ПРИБУТОК АБО ЗБИТОК ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ
2025 РОКУ 2

ЗВІТ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ, ПРЯМИЙ МЕТОД ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ
2025 РОКУ 3

ЗВІТ ПРО ЗМІНИ У ВЛАСНОМУ КАПІТАЛІ ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2025 РОКУ 4

1. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ 5

2. ОПЕРАЦІЙНЕ СЕРЕДОВИЩЕ 5

3. ОСНОВА ПОДАННЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ТА ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ ОБЛІКОВОЇ
ПОЛІТИКИ 7

4. СУТТЄВІ ОБЛІКОВІ СУДЖЕННЯ ТА ОСНОВНІ ДЖЕРЕЛА НЕВИЗНАЧЕНОСТІ ОЦІНОК 17

5. ДОХІД ВІД ЗВИЧАЙНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ 18

6. СОБІВАРТІСТЬ РЕАЛІЗАЦІЇ 19

7. ІНШІ ОПЕРАЦІЙНІ ДОХОДИ 19

8. АДМІНІСТРАТИВНІ ВИТРАТИ 19

9. ВИТРАТИ НА ЗБУТ 20

10. ІНШІ ОПЕРАЦІЙНІ ВИТРАТИ 20

11. ФІНАНСОВІ ДОХОДИ 20

12. ФІНАНСОВІ ВИТРАТИ 21

13. ІНШІ ДОХОДИ 21

14. ПРИБУТКИ (ЗБИТКИ) ВІД УЧАСТІ В КАПІТАЛІ 21

15. ОСНОВНІ ЗАСОБИ 22

16. ДОВГОСТРОКОВА ДЕБІТОРСЬКА ЗАБОРГОВАНІСТЬ 22

17. ГРОШОВІ КОШТИ ТА ЇХ ЕКВІВАЛЕНТИ 23

18. ЗАПАСИ 23

19. ФІНАНСОВІ ІНВЕСТИЦІЇ 23

20. ТОРГОВА ДЕБІТОРСЬКА ЗАБОРГОВАНІСТЬ 23

21. ІНША ПОТОЧНА ДЕБІТОРСЬКА ЗАБОРГОВАНІСТЬ 24

22. ІНШІ ОБОРОТНІ АКТИВИ 24

23. ІНШІ НЕПОТОЧНІ ФІНАНСОВІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ 25

24. ТОРГОВЕЛЬНА ТА ІНША ПОТОЧНА КРЕДИТОРСЬКА ЗАБОРГОВАНІСТЬ 25

25. ІНШІ ПОТОЧНІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ 25

26. ІНШІ ПОТОЧНІ ФІНАНСОВІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ 25

27. ПОДАТОК НА ПРИБУТОК 26

28. УМОВНІ ТА КОНТРАКТНІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ 26

29. РОЗКРИТТЯ ІНФОРМАЦІЇ ПРО ПОВ'ЯЗАНИХ ОСІБ 27

30. СТАТУТНИЙ КАПІТАЛ 29

31. СПРАВЕДЛИВА ВАРТІСТЬ ФІНАНСОВИХ ІНСТРУМЕНТІВ 29

32. ПОЛІТИКА УПРАВЛІННЯ ФІНАНСОВИМИ РИЗИКАМИ 30

33. УПРАВЛІННЯ КАПІТАЛОМ 32

34. ПОДІЇ ПІСЛЯ ЗВІТНОГО ПЕРІОДУ 32

35. ЗАТВЕРДЖЕННЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ 34



ЗАЯВА ПРО ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ КЕРІВНИЦТВА ЗА ПІДГОТОВКУ І ЗАТВЕРДЖЕННЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

Нижченаведена заява, зроблена з метою розмежування відповідальності керівництва і незалежного аудитора, відносно фінансової звітності АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД" (далі – Компанія).

Керівництво Компанії відповідає за підготовку фінансової звітності (далі – фінансова звітність), що достовірно відображає у всіх суттєвих аспектах фінансовий стан Компанії станом на 31 грудня 2025 року, а також результати його діяльності, сукупні прибутки та збитки, рух грошових коштів і зміни у власному капіталі за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року, відповідно до основи обліку, описаній в Примітці 3 "Основа подання фінансової звітності та основні принципи облікової політики" фінансової звітності, а також розкриття основних принципів облікової політики та іншої пояснювальної інформації відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (далі – МСФЗ).

При підготовці фінансової звітності керівництво Компанії несе відповідальність за:

- вибір належних принципів бухгалтерського обліку та їх послідовне застосування;
- представлення інформації у т.ч. даних про облікову політику, у формі, що забезпечує прийнятність, достовірність, співставність та зрозумілість такої інформації;
- застосування обґрунтованих оцінок і допущень;
- дотримання відповідних МСФЗ і розкриття всіх суттєвих відхилень у примітках до фінансової звітності;
- підготовку фінансової звітності, виходячи з допущення, що Компанія продовжуватиме свою діяльність у найближчому майбутньому, за винятком випадків, коли таке допущення неправомірне.

Керівництво Компанії також несе відповідальність за:

- розробку, впровадження і забезпечення функціонування ефективної і надійної системи внутрішнього контролю в Компанії;
- підтримку системи належного бухгалтерського обліку, що дозволяє у будь-який момент підготувати з достатнім ступенем точності інформацію про фінансовий стан Компанії і забезпечити відповідність фінансової звітності вимогам МСФЗ;
- ведення облікової документації та бухгалтерського обліку відповідно до законодавства України та інших нормативно-правових актів;
- вживання заходів у межах своєї компетенції для забезпечення збереження активів Компанії;
- запобігання і виявлення фактів шахрайства і інших зловживань.

Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року, затверджена до випуску 29 квітня 2026 року.

Уповноважений від Голови Правління
АТ "Позняки-Жил-Буд"
Заступник Голови Правління
з оперативної діяльності та корпоративної стратегії

Головний бухгалтер
АТ "Позняки-Жил-Буд"



Белашев В.В

Степанюк Н.В

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

*Акціонерам та керівництву
ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД»*

НАЦІОНАЛЬНІЙ КОМІСІЇ З ЦІННИХ ПАПЕРІВ ТА ФОНДОВОГО РИНКУ

Думка

Ми провели аудит фінансової звітності *ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД»* («Компанія»), що складається з звіту про фінансовий стан на 31 грудня 2025 року, та звіту про сукупний дохід, звіту про зміни у власному капіталі та звіту про рух грошових коштів за рік, що закінчився зазначеною датою, та приміток до фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик та пов'язані з ними розкриття.

На нашу думку, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Компанії на 31 грудня 2025 року, та її фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності («МСФЗ») та відповідно до Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» щодо складання фінансової звітності («Закон про бухгалтерський облік та фінансову звітність»).

Основа для думки

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

Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності

Наведена фінансова звітність була підготовлена на основі припущення, що Компанія здатна продовжувати свою діяльність на безперервній основі. Як зазначено у Примітці 2, Примітці 3 та Примітці 34 до фінансової звітності, з 24 лютого 2022 року вплив триваючих військових дій в Україні, масштаби їх подальшого розвитку, терміни припинення цих дій та остаточне вирішення є непередбачуваними та негативно впливають на операційну діяльність Компанії. Ці умови, разом з іншими питаннями, викладеними в Примітці 3, створюють суттєву невизначеність, що може поставити під значний сумнів здатність Компанії продовжувати свою діяльність на безперервній основі. Плани керівництва стосовно цих питань також викладені у Примітці 3 до цієї фінансової звітності. Фінансова звітність не містить жодних коригувань, які могли б знадобитися у результаті цієї невизначеності. Нашу думку не було модифіковано щодо цього питання.

Ключові питання аудиту

Ключові питання аудиту – це питання, які, на наше професійне судження, були найбільш значущими під час нашого аудиту цієї фінансової звітності. Додатково до питання, описаного в розділі «Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності» нашого звіту, ми визначили питання, описані нижче, як ключові питання аудиту, інформація щодо яких повинна міститися у нашому звіті. Ці питання розглядалися в контексті нашого аудиту фінансової звітності в цілому та при формуванні думки щодо неї, і ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань. Щодо кожного питання, описаного нижче, ми надаємо опис того, як ми розглянули це питання під час нашого аудиту в цьому контексті.

Запаси

Компанія обліковує поточні запаси у розмірі 1 757 543 тис. грн, що становить 62,37% від загальної суми активів відповідно до звітності АТ «ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД».

Найбільша сума вартості запасів припадає на вартість незавершеного виробництва.

В звітності запаси відображаються за найменшою з двох оцінок: первісною вартістю або чистою вартістю реалізації.

Оцінка запасів вимагає застосування суттєвих суджень та припущень управлінського персоналу, а тому може містити ризик суттєвого викривлення.

Ми вважаємо, що оцінка запасів є одним з ключових питань аудиту.

Наші аудиторські процедури включали наступне:

Ми вивчили та оцінили обґрунтованість облікових політик та облікових оцінок щодо обліку запасів.

Ми вивчили організацію та надійність системи бухгалтерського обліку запасів.

Ми були присутні під час інвентаризації запасів Компанії та слідували за її процесом.

Ми здійснили інвентаризаційний огляд запасів зі складу об'єктів нерухомості після звітної дати на предмет їх наявності та належного стану.

Під час оцінки чистої вартості реалізації запасів Компанія застосовує різні професійні судження.

Ми провели тестування:

- очікуваної ціни продажу запасів під час звичайної господарської діяльності, за вирахуванням розрахункових витрат на завершення операції продажу;
- рівня подальшого використання запасів.

Ми проаналізували події після дати балансу, які можуть надати підтвердження оцінкам управлінського персоналу.

Інша інформація

Управлінський персонал несе відповідальність за іншу інформацію. Інша інформація складається з інформації, яка міститься у:

- Річній інформації емітента цінних паперів за 2025 рік, що включає у своєму складі Звіт керівництва (в т.ч. звіт про корпоративне управління), що підготовлена відповідно до Закону України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки», але не є фінансовою звітністю та нашим звітом аудитора щодо неї.

Наша думка щодо фінансової звітності не поширюється на іншу інформацію, і ми не робимо висновок з будь-яким рівнем впевненості щодо цієї іншої інформації.

У зв'язку з нашим аудитом фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомитися з іншою інформацією та при цьому розглянути, чи існує суттєва невідповідність між іншою інформацією та фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ця інша інформація має вигляд такої, що містить суттєве викривлення. Якщо на основі проведеної нами роботи ми доходимо висновку, що існує суттєве викривлення цієї іншої інформації, ми зобов'язані повідомити про цей факт. Ми не виявили таких фактів, які потрібно включити до нашого звіту.

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

Управлінський персонал несе відповідальність за складання і достовірне подання фінансової звітності відповідно до МСФЗ та Закону про бухгалтерський облік та фінансову звітність та за таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський персонал визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки.

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

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

Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності

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

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

- Ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо й виконуємо аудиторські процедури у відповідь на ці ризики, а також отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та прийнятними для використання їх як основи для нашої думки. Ризик невиявлення суттєвого викривлення внаслідок шахрайства є вищим, ніж для викривлення внаслідок помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні пропуски, неправильні твердження або нехтування заходами внутрішнього контролю.
- Отримуємо розуміння заходів внутрішнього контролю, що стосуються аудиту, для розробки аудиторських процедур, які б відповідали обставинам, а не для висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю.
- Оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і відповідних розкриттів інформації, зроблених управлінським персоналом.
- Доходимо висновку щодо прийнятності використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та на основі отриманих аудиторських доказів робимо висновок, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, що може поставити під значний сумнів здатність Компанії продовжувати свою діяльність на безперервній основі. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу в нашому звіті аудитора до відповідних розкриттів інформації у фінансовій звітності або, якщо такі розкриття інформації є неналежними, модифікувати свою думку. Наші висновки ґрунтуються на аудиторських доказах, отриманих до дати нашого звіту аудитора. Втім майбутні події або умови можуть примусити Компанію припинити свою діяльність на безперервній основі.
- Оцінюємо загальне подання, структуру та зміст фінансової звітності включно з розкриттями інформації, а також те, чи показує фінансова звітність операції та події, що покладені в основу її складання, так, щоб досягти достовірного подання.

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

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

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

Звіт щодо вимог інших законодавчих і нормативних актів

Ми підтверджуємо, що ми не надавали послуг, що заборонені МСА чи частиною 4 статті Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність», та що ключовий партнер з аудиту та аудиторська фірма були незалежними по відношенню до Компанії при проведенні аудиту. Відповідно до «Вимог до інформації, що стосується аудиту або огляду фінансової звітності учасників ринку капіталу та організованих товарних ринків, нагляд за якими здійснює Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку (надалі – «НКЦПФР»)» від 22 липня 2021 року № 555 (надалі - «Вимоги НКЦПФР»), зазначаємо, що Товариство з обмеженою відповідальністю «Паркер Рассел» (ідентифікаційний код за ЄДРПОУ: 39528242, вебсайт <https://parkerrussell.com.ua>) проводило обов'язковий аудит фінансової звітності Компанії на підставі Договору про надання аудиторських послуг № ПБ-25 від 12 вересня 2025 року. Аудит був проведений у період з 12 вересня 2025 року до дати цього звіту. Наш аудит не є завданням з надання впевненості.

Основні відомості про аудиторську фірму

Повне найменування: Товариство з обмеженою відповідальністю «Паркер Рассел», ідентифікаційний код за ЄДРПОУ: 39528242. Місцезнаходження: Україна, 01104, м. Київ, вулиця Болсуновська, будинок 13-15. Реєстровий номер аудиторської фірми в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності № 4631.

Аудиторську фірму включено до «Розділу 4. Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності підприємств, що становлять суспільний інтерес».

29 квітня 2026 року

Ключовий партнер з аудиту
Линник Олена Анатоліївна

Реєстровий номер у Реєстрі аудиторів
та суб'єктів аудиторської діяльності № 101301.



ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВИЙ СТАН СТАНОМ НА 31 ГРУДНЯ 2025 РОКУ
(у тисячах українських гривень)

	Примітки	31 грудня 2024 року	31 грудня 2025 року
Активи			
Непоточні активи			
Основні засоби	15	17 822	8 098
Нематеріальні активи		762	1 502
Фінансові інвестиції	19	51 337	51 337
Довгострокова дебіторська заборгованість	16	-	-
Загальна сума непоточних активів		69 921	60 937
Поточні активи			
Запаси	18	1 538 194	1 757 543
Торгова дебіторська заборгованість	20	21 030	20 208
Дебіторська заборгованість за виданими авансами			93 500
Інша поточна дебіторська заборгованість	21	646 910	529 580
Грошові кошти та їх еквіваленти	17	1 600	10 206
Витрати майбутніх періодів		131	7 015
Поточні податкові активи		725	10 183
Інші оборотні активи	22	242 691	328 598
Загальна сума поточних активів		2 451 281	2 756 833
Загальна сума активів		2 521 202	2 817 770
Власний капітал та зобов'язання			
Власний капітал			
Статутний капітал	30	175	175
Нерозподілений прибуток		3 630	3 651
Загальна сума власного капіталу		3 805	3 826
Зобов'язання			
Непоточні зобов'язання			
Непоточні фінансові зобов'язання	23	5 266	1 915
Загальна сума непоточних зобов'язань		5 266	1 915
Поточні зобов'язання			
Торговельна та інша поточна кредиторська заборгованість	24	13 056	13 024
Поточні податкові зобов'язання		-	-
Поточні забезпечення з виплат працівникам		3 052	4 960
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з оплати праці		11	11
Інші поточні зобов'язання	25	2 022 166	2 388 524
Інші поточні фінансові зобов'язання	26	473 846	405 510
Загальна сума поточних зобов'язань		2 512 131	2 812 029
Загальна сума зобов'язань		2 517 397	2 813 944
Загальна сума власного капіталу та зобов'язань		2 521 202	2 817 770

Від імені керівництва

Беланів В.В.
Представник Голови Правління

Степанюк Н.В.
Головний бухгалтер

ЗВІТ ПРО СУКУПНИЙ ДОХІД, ПРИБУТОК АБО ЗБИТОК ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2025 РОКУ

(у тисячах українських гривень)

	Примітки	2025	2024
Дохід від звичайної діяльності	5	225 658	186 782
Собівартість реалізації	6	(160 036)	(143 422)
Валовий прибуток		65 622	43 360
Інші операційні доходи	7	3 451	2 311
Адміністративні витрати	8	(43 520)	(38 306)
Витрати на збут	9	(43 537)	(32 888)
Інші операційні витрати	10	(15 210)	(7 793)
Прибуток (збиток) від операційної діяльності		(33 194)	(33 316)
Фінансові доходи	11	51 939	18 499
Фінансові витрати	12	(18 344)	(100 646)
Прибутки (збитки) від участі в капіталі	14	-	(31 289)
Інші доходи	13	-	148 921
Інші витрати		-	-
Прибуток (збиток) до оподаткування		401	2 169
Доходи (витрати) з податку на прибуток	27	(380)	(696)
Чистий прибуток (збиток)		21	1 473
Інший сукупний дохід		-	-
Загальна сума сукупного доходу (збитку)		21	1 473

Від імені керівництва:

Белашев В.В.

Представник Голови Правління



Степанюк Н.В.

Головний бухгалтер

ЗВІТ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ, ПРЯМИЙ МЕТОД ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2025 РОКУ

(у тисячах українських гривень)

	2025	2024
Грошові потоки від (для) операційної діяльності		
Класи надходжень грошових коштів від операційної діяльності		
Надходження від продажу товарів та надання послуг	505 673	378 944
Інші надходження грошових коштів від операційної діяльності	2 636	3 577
Класи виплат грошових коштів від операційної діяльності		
Виплати постачальникам за товари та послуги	(280 097)	(205 675)
Виплати працівникам	(19 913)	(14 629)
Інші виплати грошових коштів за операційною діяльністю	(293 551)	(182 109)
Чисті грошові потоки від операційної діяльності (використані в операційній діяльності)	(85 252)	(19 892)
Грошові потоки від (для) інвестиційної діяльності		
Надходження від продажу інших довгострокових активів	-	-
Надходження грошових коштів від повернення авансів та кредитів, наданих іншим сторонам	94 253	27 065
Грошові потоки від втрати контролю над дочірніми підприємствами або іншими господарськими одиницями	-	-
Придбання інших довгострокових активів	(3 378)	(1 332)
Витрачання на надання позик	(268)	(12 150)
Інші платежі	(129)	(5 564)
Чисті грошові потоки від інвестиційної діяльності (використані в інвестиційній діяльності)	90 478	8 019
Грошові потоки від (для) фінансової діяльності		
Надходження від запозичень	1 400	-
Погашення запозичень	(1 020)	-
Проценти сплачені	-	-
Інші надходження (вибуття) грошових коштів	3 000	15
Чисті грошові потоки від фінансової діяльності (використані у фінансовій діяльності)	3 380	15
Чисте збільшення (зменшення) грошових коштів та їх еквівалентів до впливу змін валютного курсу	8 606	(11 858)
Вплив змін валютного курсу на грошові кошти та їх еквіваленти	-	85
Чисте збільшення (зменшення) грошових коштів та їх еквівалентів	8 606	(11 773)
Грошові кошти та їх еквіваленти на початок періоду	1 600	13 373
Грошові кошти та їх еквіваленти на кінець періоду	10 206	1 600

Від імені керівництва:

Белашев В.В.

Представник Голови Правління



Степанюк Н.В.

Головний бухгалтер

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД»

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

ЗВІТ ПРО ЗМІНИ У ВЛАСНОМУ КАПІТАЛІ ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2025 РОКУ
(у тисячах українських гривень)

	Статутний капітал	Нерозподілен ий прибуток	Всього
Власний капітал на 1 січня 2024 року	175	3 630	3 805
Зміни у власному капіталі			
Сукупний дохід			
Прибуток (збиток) за 2023 рік	-	-	-
Інший сукупний дохід за 2023 рік	-	-	-
Збільшення (зменшення) власного капіталу	-	-	-
Власний капітал на 31 грудня 2024 року	175	3 630	3 805
Зміни у власному капіталі			
Сукупний дохід			
Прибуток (збиток) за 2024 рік	-	21	21
Інший сукупний дохід за 2024 рік	-	-	-
Збільшення (зменшення) власного капіталу	-	-	-
Власний капітал на 31 грудня 2025 року	175	3 651	3 826

Від імені керівництва:

Белашев В.В.
Представник Голови ПравлінняСтепанюк Н.В.
Головний бухгалтер

1. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ

АТ «ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД» (надалі – «Компанія») є Приватним Акціонерним Товариством, зареєстрованим 7 травня 2002 року відповідно до чинного законодавства України, ідентифікаційний код юридичної особи – 24089818.

Місцезнаходження Компанії: вулиця Анни Ахматової, будинок 3, місто Київ, 02068, Україна.

Основним видом діяльності Компанії є: організація будівництва будівель (код КВЕД 41.10). Середня кількість працівників станом на 31 грудня 2025 року та 31 грудня 2024 року складала 75 та 78 осіб відповідно.

2. ОПЕРАЦІЙНЕ СЕРЕДОВИЩЕ

Діяльність Компанії здійснюється в Україні. Відповідно, на бізнес Компанії впливають економіка і фінансові ринки України, яким притаманні особливості ринку, що розвивається, і на її розвиток значною мірою впливає фіскальна та монетарна політика, яку проводить Уряд України, а також зміни у правовому, регуляторному та політичному середовищі, яке швидко змінюється.

Політична і економічна ситуація в Україні в останні роки нестабільна. Правова, податкова і адміністративна системи продовжують розвиватися, проте пов'язані з ризиком неоднозначності тлумачення їх вимог, які до того ж схильні до частих змін, що разом з іншими юридичними та фіскальними перешкодами створює додаткові проблеми для підприємств, які ведуть бізнес в Україні.

24 лютого 2022 року розпочалося повномасштабне військове вторгнення Російської Федерації в Україну, що призвело до тривалих бойових дій на території України. Війна спричинила значні людські втрати та масове переміщення населення, масштабні руйнування інфраструктури (у тому числі промислових об'єктів, транспортних шляхів, портів та енергомереж) і суттєве порушення господарської діяльності. Протягом 2025 року бойові дії залишалися інтенсивними переважно на сході та півдні України, тоді як ракетні обстріли та масовані атаки безпілотників регулярно відбувалися по всій території країни, у тому числі по об'єктах енергетичної генерації та розподілу, що призводило до планових та аварійних відключень електроенергії. Уряд України продовжував дію правового режиму воєнного стану та загальної мобілізації, які подовжувалися Указами Президента України впродовж 2025 року, а також запровадження надзвичайних заходів для оборони та підтримки економіки.

В цих умовах бізнес-середовище зазнало безпрецедентних викликів. Багато підприємств зіштовхнулися з нестачею робочої сили через мобілізацію, виїзд частини працездатного населення за кордон та внутрішнє переміщення працівників. Підприємства змушені забезпечувати безпеку співробітників, інвестувати у резервні джерела живлення та адаптувати операційну діяльність до воєнних умов та умов системних обмежень електропостачання.

На економічне середовище продовжує впливати макрофінансова нестабільність. За підсумками 2025 року:

- Реальний ВВП України зріс приблизно на 2-3%, що суттєво нижче за зростання попереднього року, що зумовлено руйнуванням енергетичної інфраструктури, дефіцитом електроенергії та погіршенням умов ведення бізнесу.
- Річна інфляція станом на грудень 2025 року становила близько 14-15% (порівняно з 12% на кінець 2024 року), що обумовлено зростанням вартості енергоносіїв, продовольчою інфляцією, послабленням обмінного курсу та підвищенням тарифів.

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД»

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

- Облікова ставка НБУ протягом 2025 року була підвищена з 13,5% до 15,5% річних (рішення від березня 2025 року), що є реакцією на посилення інфляційного тиску та необхідність підтримки привабливості гривневих активів.

Офіційний обмінний курс гривні до долара США станом на 31 грудня 2025 року послабився порівняно з показником на кінець 2024 року, відображаючи перехід НБУ до режиму керованої гнучкості валютного курсу.

Кредитоспроможність держави залишається вразливою. У 2025 році міжнародні рейтингові агентства зберігали рейтинги України на низьких рівнях, відображаючи реструктуризацію зовнішнього боргу та триваючі воєнні ризики:

- Fitch Ratings – «CCC+» (іноземна валюта) після завершення реструктуризації єврооблігацій;
- S&P Global Ratings – «CCC+» (іноземна валюта);
- Moody's – «Ca» зі стабільним прогнозом.

Попри складні обставини, фінансова система України зберігала стабільність: банківський сектор залишався достатньо ліквідним та капіталізованим, платіжна система функціонувала безперебійно, міжнародна фінансова підтримка з боку ЄС, МВФ, США та інших партнерів дозволяла фінансувати значну частину державного бюджету та зовнішніх потреб.

Для компаній, задіяних у будівельному секторі, ключовими викликами у 2025 році залишалися:

- підвищена вартість будівельних матеріалів через логістичні труднощі та послаблення курсу гривні;
- дефіцит кваліфікованої робочої сили внаслідок мобілізації та переміщення населення;
- системні перебої з енергопостачанням та необхідність використання резервних джерел живлення, що ускладнюють виконання будівельних графіків та збільшують собівартість;
- підвищені ризики проєктного фінансування в умовах зростання облікової ставки та зниженого інтересу до інвестицій у капіталоемкі активи;
- зміни у попиту на житлову нерухомість, пов'язані з міграційними процесами та зниженням купівельної спроможності населення.

Незважаючи на зазначені ризики, Компанія продовжує свою діяльність та вживає всіх необхідних заходів для забезпечення безперервності операційного процесу: адаптація графіків будівництва, робота з резервними джерелами живлення, укладання довгострокових контрактів з підрядниками тощо.

Дана фінансова звітність відображає поточну оцінку керівництва Компанії щодо впливу умов діяльності в Україні на операційну діяльність та фінансовий стан Компанії. Майбутні умови здійснення діяльності можуть відрізнятися від оцінок управлінського персоналу.

При цьому, як і на дату цієї фінансової звітності, військова присутність агресора в Україні продовжується і включає, серед іншого, ракетні удари різної інтенсивності по енергетичній, транспортній та бізнес-інфраструктурі країни. Продовження військової діяльності призведе до пролонгації існуючих адміністративних обмежень з боку Національного банку України, а також додаткових адміністративних обмежень, які можуть бути введені українською владою.

Війна між Україною та Росією триває, що призводить до значного руйнування майна та активів в Україні та істотного переміщення населення в Україні. Наслідки війни змінюються кожного дня, а їхній вплив у довгостроковій перспективі неможливо визначити. Подальший вплив на українську економіку залежить від того, яким чином завершиться військове вторгнення Росії в Україну, та від успішної реалізації українським урядом нових реформ, стратегії відновлення та трансформації країни з метою набуття членства у ЄС, а також співробітництва з міжнародними фондами.

3. ОСНОВА ПОДАННЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ТА ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ ОБЛІКОВОЇ ПОЛІТИКИ

Основа підготовки фінансової звітності

Ця фінансова звітність представлена у тисячах українських гривень, якщо не зазначено інше.

Ця фінансова звітність була підготовлена на основі принципу історичної вартості. Історична вартість зазвичай визначається на основі справедливої вартості компенсації, сплаченої в обмін на товари та послуги.

Справедлива вартість визначається як ціна, яка була б отримана у результаті продажу активу або сплачена у результаті передачі зобов'язання у звичайній операції між учасниками ринку на дату оцінки, незалежно від того, спостерігається така ціна безпосередньо, чи оцінена за допомогою іншого методу оцінювання. Під час оцінки справедливої вартості активу або зобов'язання Компанія бере до уваги ті характеристики відповідного активу або зобов'язання, які учасники ринку взяли б до уваги, визначаючи ціну активу або зобов'язання на дату оцінки.

Заява про відповідність

Цю фінансову звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року (надалі – «фінансова звітність»), підготовлено у відповідності до Міжнародних стандартів фінансової звітності («МСФЗ») та відповідно до Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» щодо складання фінансової звітності.

Принцип безперервності діяльності

Дана фінансова звітність була підготовлена на основі припущення, що Компанія здатна продовжувати свою діяльність на безперервній основі у найближчому майбутньому, що передбачає реалізацію активів і погашення зобов'язань під час звичайної господарської діяльності.

Разом із тим, станом на 31 грудня 2025 року та на дату затвердження цієї фінансової звітності продовжується повномасштабна збройна агресія Російської Федерації проти України, розпочата 24 лютого 2022 року. Війна, що триває, зумовлює існування обставин та умов, які створюють суттєву невизначеність щодо операційного середовища та здатності Компанії продовжувати свою діяльність на безперервній основі (Примітка 2 «Операційне середовище» та Примітка 34 «Події після звітного періоду»).

Основні фактори впливу війни на діяльність Компанії, які є відомими керівництву станом на дату затвердження фінансової звітності, представлені таким чином:

- збереження підвищених безпекових ризиків для об'єктів будівництва Компанії, персоналу та підрядників у зв'язку з регулярними ракетними та безпілотними ударами по території України, у тому числі по столичному регіону, де розташовані основні об'єкти будівництва;
- системні перебої з постачанням електроенергії внаслідок масованих ударів по об'єктах енергетичної інфраструктури, що призводить до зростання витрат на використання резервних джерел живлення та подовження строків виконання будівельних робіт;
- зростання собівартості будівництва внаслідок подорожчання будівельних матеріалів, обладнання та послуг підрядників, частково обумовленого послабленням обмінного курсу гривні до основних іноземних валют і зростанням вартості логістики;
- дефіцит кваліфікованих працівників у будівельній галузі внаслідок мобілізації чоловічого населення до Збройних сил України, внутрішнього переміщення та виїзду частини працівників за кордон;

- зменшення купівельної спроможності населення та зміна споживчих настроїв на первинному ринку житлової нерухомості, що впливає на темпи реалізації квартир у житлових комплексах Компанії;
- подальше зростання облікової ставки Національного банку України у 2025 році та збереження жорсткої монетарної політики, що обмежує доступність іпотечного кредитування та проєктного фінансування у будівельній галузі.

На думку керівництва, підготовка фінансової звітності Компанії на основі припущення щодо здатності Компанії продовжувати свою діяльність на безперервній основі є обґрунтованою з огляду на наступні фактори:

- Компанія продовжила активну операційну діяльність протягом усього 2025 року, не припиняла виконання будівельних робіт на своїх об'єктах та станом на 31 грудня 2025 року не має підстав для їх припинення;
- керівництву Компанії вдалося зберегти ключовий штат працівників та підтримувати договірні відносини з основними підрядниками і постачальниками будівельних матеріалів;
- Компанія має достатній портфель незавершеного виробництва та готової продукції, що створює базу для генерування грошових потоків у середньостроковій перспективі;
- структура зобов'язань Компанії є керованою: значну частку поточних зобов'язань становлять аванси, отримані від покупців житла, що підлягають погашенню шляхом передачі об'єктів нерухомості, а не грошовими коштами;
- Компанія не має значних концентрацій кредитного ризику на окремих контрагентів або груп пов'язаних сторін;
- керівництво здійснює посилений контроль за кількістю та якістю запасів, провадить заходи щодо оптимізації операційних витрат, адаптації графіків будівництва та роботи з резервними джерелами живлення;
- керівництво постійно розробляє та впроваджує плани дій, спрямовані на забезпечення безперебійної діяльності Компанії, у тому числі сценарне планування грошових потоків з урахуванням вірогідних варіантів розвитку воєнних та економічних подій.

Оцінюючи вплив збройного конфлікту та пов'язаних економічних умов на здатність Компанії продовжувати діяльність на безперервній основі, керівництво проаналізувало низку можливих сценаріїв розвитку подій та відповідний вплив на очікувані грошові потоки Компанії на наступний фінансовий рік та середньострокову перспективу. За результатами цього аналізу керівництво дійшло висновку, що Компанія, з урахуванням доступних джерел фінансування та управлінських заходів у межах її контролю, матиме достатні ресурси для забезпечення своєчасного виконання своїх зобов'язань перед кредиторами та продовження господарської діяльності.

Водночас керівництво визнає, що певні обставини, які впливають на оцінку безперервності діяльності, знаходяться поза контролем Компанії. Зокрема, тривалість збройного конфлікту, масштаби його подальшого розвитку, остаточне врегулювання та наслідки для економіки України неможливо достовірно передбачити на дату затвердження цієї фінансової звітності. Зазначені фактори у сукупності створюють суттєву невизначеність, яка може поставити під значний сумнів здатність Компанії продовжувати свою діяльність на безперервній основі.

Невизначеність керівництва Компанії щодо можливого знецінення активів відсутня. Активи, використання яких може суттєво зменшити їхню балансову вартість, Компанією для генерування грошових потоків не використовуються. Компанія не планує ліквідацію або припинення діяльності, а керівництво не має наміру та не розглядає інших реальних альтернатив продовженню господарської діяльності Компанії.

Фінансова звітність не містить жодних коригувань, які могли б знадобитися у результаті цієї невизначеності, та була підготовлена на основі припущення про безперервність діяльності Компанії. Додаткова інформація щодо впливу війни на діяльність Компанії та умов операційного

середовища розкрита у Примітці 2 «Операційне середовище» та Примітці 34 «Події після звітного періоду».

Прийняття до застосування нових або переглянутих Міжнародних стандартів фінансової звітності

Компанія застосувала нові та переглянуті стандарти МСФЗ, які набули чинності для річних звітних періодів, що починаються 1 січня 2025 року або після цієї дати. Ці зміни полягають у наступному:

Стандарти/тлумачення

Поправки до МСБО 21 «Вплив змін валютних курсів» – «Відсутність можливості обміну»

Поправки до МСБО 21, видані Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку у серпні 2023 року, встановлюють критерії, за якими суб'єкт господарювання визначає, чи є валюта обмінною на іншу валюту, а також вводять вимоги до оцінки спот-курсу обміну у випадках, коли валюта не є обмінною. Крім того, поправки запроваджують додаткові вимоги до розкриття інформації у випадках, коли суб'єкт господарювання визначив, що валюта не є обмінною, зокрема щодо характеру та фінансових наслідків такої неможливості обміну, використаного спот-курсу обміну та процесу його оцінки.

Прийняття до застосування поправок до МСБО 21 не мало жодного впливу на фінансовий стан або показники діяльності, відображені у фінансовій звітності Компанії, і не призвело до будь-яких змін в обліковій політиці Компанії та сумах, відображених за поточний або попередній роки, оскільки Компанія здійснює операції в гривні, доларах США та євро, які є обмінними валютами.

Нові і переглянуті МСФЗ випущені, але які ще не набули чинності

На дату затвердження цієї фінансової звітності до випуску такі стандарти та поправки були випущені Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку, але ще не набули чинності:

Стандарти/тлумачення	Набувають чинності стосовно річних облікових періодів, які починаються на або після:
Поправки до МСФЗ 9 та МСФЗ 7 – «Класифікація та оцінка фінансових інструментів»	1 січня 2026 року
Поправки до МСФЗ 9 та МСФЗ 7 – «Контракти, що посилаються на природозалежну електроенергію»	1 січня 2026 року
МСФЗ 18 «Подання та розкриття інформації у фінансовій звітності»	1 січня 2027 року
МСФЗ 19 «Дочірні підприємства, що не є підзвітними суспільству: розкриття інформації»	1 січня 2027 року

Поправки до МСФЗ 9 та МСФЗ 7 «Класифікація та оцінка фінансових інструментів», видані у травні 2024 року, уточнюють вимоги щодо дати припинення визнання фінансових активів та фінансових зобов'язань, розрахунки за якими здійснюються через електронні платіжні системи, щодо класифікації фінансових активів з ознаками екологічної, соціальної та управлінської відповідальності (ESG), а також розширюють розкриття інформації щодо інвестицій в інструменти капіталу, за якими переоцінка відображається у складі іншого сукупного доходу, і щодо договірних умов, які можуть змінювати строки або суми договірних грошових потоків.

Поправки до МСФЗ 9 та МСФЗ 7 «Контракти, що посилаються на природозалежну електроенергію», видані у грудні 2024 року, встановлюють спеціальні вимоги до обліку окремих договорів на купівлю або продаж електроенергії з відновлюваних джерел, у тому числі критерії застосування звільнення для «власного використання», та вимагають додаткових розкриттів щодо таких договорів.

МСФЗ 18 «Подання та розкриття інформації у фінансовій звітності», виданий у квітні 2024 року, замінить МСБО 1 «Подання фінансової звітності». Новий стандарт запроваджує нові вимоги до подання Звіту про прибутки або збитки, у тому числі нові категорії доходів і витрат та обов'язкові проміжні підсумки, розширює вимоги до розкриття інформації про показники діяльності, визначені управлінським персоналом, та встановлює нові принципи агрегування і дезагрегування фінансової інформації у фінансовій звітності та примітках до неї. МСФЗ 18 застосовується ретроспективно і передбачає подання порівняльної інформації за попередній звітний період.

МСФЗ 19 «Дочірні підприємства, що не є підзвітними суспільству: розкриття інформації», виданий у травні 2024 року, дозволяє окремим дочірнім підприємствам, які не є підзвітними суспільству, застосовувати спрощені вимоги до розкриття інформації у фінансовій звітності, підготовленій відповідно до МСФЗ.

На думку керівництва, прийняття до застосування нових стандартів та поправок у майбутніх періодах не матиме суттєвого впливу на фінансову звітність Компанії. Компанія планує застосувати зазначені стандарти та поправки з дати набуття ними чинності.

Функціональна валюта та валюта подання

Функціональною валютою Компанії і валютою подання цієї фінансової звітності є українська гривня. Операції у валютах, які не є функціональною валютою Компанії, вважаються операціями в іноземних валютах.

Іноземні валюти. Операції у валютах, які не є функціональною валютою Компанії, визнаються за курсами обміну валют, встановленими Національним банком України («НБУ»), які діяли на дати відповідних операцій. На кінець кожного звітного періоду монетарні статті, виражені в іноземних валютах, перераховуються за курсами обміну, встановленими НБУ, які діяли на відповідну дату.

Немонетарні статті, які оцінюються за історичною вартістю в іноземній валюті, не перераховуються. Курсові різниці за монетарними статтями визнаються у складі прибутку або збитку того періоду, в якому вони виникають.

Відповідні курси обміну валют були представлені таким чином:

	Станом на 31 грудня 2025 року	Середній курс обміну валют за 2025 рік	Станом на 31 грудня 2024 року	Середній курс обміну валют за 2024 рік
Гривня/долар США	42,39	41,69	42,04	40,15
Гривня/євро	49,86	47,06	43,93	43,45

Основні принципи облікової політики

Визнання доходів

Згідно з МСФЗ 15 «Доходи від договорів з клієнтами», доходи від реалізації визнаються для відображення передачі обіцяних товарів або послуг клієнтам у сумі, яка відображає суму компенсації, на яку Компанія, як передбачається, матиме право в обмін за ці товари та послуги. Компанія використовує п'ятиетапну модель для визнання доходів:

- виявлення договору з клієнтом;

- виявлення зобов'язань щодо виконання у договорі;
- визначення ціни операції;
- розподіл ціни операції на зобов'язання щодо виконання у договорах;
- визнання доходів від реалізації тоді, коли (або як тільки) Компанія задовольняє зобов'язання щодо виконання.

Компанія визнає доходи від реалізації тоді, коли (або як тільки) задоволене виконання зобов'язань, тобто коли контроль над товарами або послугами, який супроводжує виконання конкретних зобов'язань, був переданий клієнту.

Для договорів Компанії з клієнтами зобов'язання щодо виконання виконується на певний момент часу, а не протягом певного часу – зокрема, на момент, коли товари постачаються до клієнтів. Контроль переходить на момент, коли покупець отримує у володіння товари (коли покупець отримує ризики та винагороди/вигоди від володіння товарами).

Момент визнання доходів збігається з моментом передачі права власності на товари згідно з умовами постачання за договором, коли клієнт отримує істотні ризики та винагороди від володіння товарами.

Визнання витрат

Витрати певного періоду визнаються в момент визнання доходу, для отримання якого вони були здійснені.

Витрати, які неможливо прямо пов'язати з доходом певного періоду, відображаються у складі витрат того звітного періоду, в якому вони були здійснені.

Фінансові доходи та витрати

Витрати за процентами та інші витрати, пов'язані із запозиченнями, визнаються у складі звіту про фінансові результати в тому періоді, в якому вони були понесені.

Фінансові доходи включають відсоткові доходи за коштами на рахунках у банках. Фінансові доходи визнаються у тому періоді, в якому вони нараховуються.

Оренда

Компанія оцінює, чи є договір договором оренди і чи містить він ознаки оренди на момент укладення договору. Компанія визнає активи у вигляді права на використання та відповідні орендні зобов'язання стосовно всіх орендних договорів, в яких вона є орендарем, за виключенням короткострокових договорів оренди (які визначаються як договори оренди зі строком оренди до 12 місяців) та оренди малоцінних активів. Для цих договорів оренди Компанія визнає орендні виплати у складі операційних витрат на прямолінійній основі протягом строку дії відповідної оренди, за виключенням випадків коли інша систематична основа краще характеризує ті часові рамки, в яких можуть бути реалізовані економічні вигоди від орендованого активу.

Орендне зобов'язання первісно оцінюється за теперішньою вартістю орендних платежів, не сплачених на дату початку оренди, дисконтованою застосовуючи припустиму ставку відсотка в оренді. Якщо таку ставку поки що неможливо визначити, Компанія застосовує свою ставку додаткових запозичень.

Орендне зобов'язання подається у складі рядків інші довгострокові зобов'язання та поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями, а активи з права на використання подаються у складі рядку основні засоби у балансі (звіті про фінансовий стан).

У подальшому орендар оцінює орендне зобов'язання збільшуючи балансову вартість з метою відображення відсотків, які нараховуються на орендне зобов'язання (із використанням методу ефективної відсоткової ставки), та зменшуючи балансову вартість з метою відображення здійснених орендних платежів.

До активів з права на використання належать первісна оцінка відповідного орендного зобов'язання, орендні платежі, зроблені на або до дати початку оренди, та будь-які первісні прямі витрати.

Активи з права на використання в подальшому амортизуються на прямолінійній основі протягом очікуваного терміну оренди. Строк оренди відповідає періоду, протягом якого контракт не може бути відмінений, за винятком випадків, коли Компанія обґрунтовано впевнена у реалізації можливості продовження оренди. При оцінці строку оренди Компанія враховує всі відповідні факти та обставини, які створюють економічний стимул для Компанії скористатися можливістю продовжити оренду, наприклад, термін корисного використання активу, розташованого на орендованій площі, статистика зміни місця розташування, тенденції технологічних змін, рентабельність орендованих активів, а також витрати на припинення або укладення договорів оренди.

Потоки грошових коштів, пов'язані із орендою, розкриваються як потоки грошових коштів від фінансової діяльності.

Оподаткування

Витрати з податку на прибуток становлять суму поточного та відстроченого податків.

Поточний податок. Податок, який підлягає сплаті у поточному періоді, базується на оподатковуваному прибутку за період. Оподатковуваний прибуток відрізняється від прибутку, відображеного у звіті про прибутки або збитки та інші сукупні доходи, тому що в нього не включені статті доходів або витрат, які підлягають оподаткуванню або відносяться на витрати в інші роки, а також тому що в нього не включаються статті, які не підлягають оподаткуванню або не відносяться на витрати в цілях оподаткування. Зобов'язання Компанії з поточного податку на прибуток розраховується із використанням податкових ставок, які діяли станом на звітну дату.

Відстрочений податок. Відстрочений податок визнається стосовно тимчасових різниць між балансовою вартістю активів і зобов'язань у фінансовій звітності та відповідними податковими базами, які використовуються для розрахунку оподатковуваного прибутку. Відстрочені податкові зобов'язання зазвичай визнаються для всіх оподатковуваних тимчасових різниць. Відстрочені податкові активи звичайно визнаються для всіх тимчасових різниць, які відносяться на витрати в цілях оподаткування, у тому обсязі, щодо якого існує ймовірність того, що буде отриманий оподатковуваний прибуток, за рахунок якого можна буде реалізувати ці тимчасові різниці, які відносять на витрати в цілях оподаткування. Такі відстрочені податкові активи і зобов'язання не визнаються, якщо тимчасові різниці виникають у результаті первісного визнання (крім випадків об'єднання підприємств) активів і зобов'язань в рамках операції, яка не впливає ані на оподатковуваний прибуток, ані на обліковий прибуток.

Балансова вартість відстрочених податкових активів переглядається на кожну звітну дату і зменшується у тій мірі, в якій відсутня ймовірність одержання достатнього оподатковуваного прибутку, який дозволить відшкодувати усю або частину суми цього активу.

Відстрочені податкові активи та зобов'язання оцінюються за податковими ставками, які, як очікується, будуть застосовуватися у тому періоді, в якому зобов'язання буде погашене або буде реалізований актив, на основі податкових ставок (або податкових законів), які були прийняті або фактично діяли на звітну дату. Оцінка відстрочених податкових зобов'язань і активів відображає

податкові наслідки, які можуть виникнути у результаті використання Компанією на звітну дату того або іншого методу для відшкодування або погашення балансової вартості своїх активів та зобов'язань.

Відстрочене податкове зобов'язання або актив, які виникають у результаті переоцінки активів, які не підлягають амортизації, оцінюються з точки зору податкових наслідків, які можуть виникнути у результаті відшкодування балансової вартості відповідного активу в операції продажу, незалежно від основи оцінки балансової вартості цього активу. Відповідно, якщо у податковому законодавстві визначена податкова ставка, яка застосовується до оподатковуваної суми, отриманої у результаті продажу активу, яка відрізняється від податкової ставки, яка застосовується до оподатковуваної суми, отриманої від використання активу, то для оцінки відстроченого податкового зобов'язання або активу, пов'язаного із активом, який не підлягає амортизації, застосовується попередня ставка.

Поточний та відстрочений податки за рік. Поточний та відстрочений податки визнаються у складі прибутку або збитку, за винятком випадків коли вони відносяться до статей, які визнаються у складі інших сукупних доходів або безпосередньо у складі чистих активів, які належать учасникам. У цьому випадку поточний та відстрочений податки також визнаються у складі інших сукупних доходів або безпосередньо у складі чистих активів, які належать учасникам, відповідно.

Поточні запаси

Первісна вартість запасів включає всі витрати на придбання (за вирахуванням непрямих податків) і, коли застосовується, ті витрати, які були понесені під час доведення запасів до їхнього місця розташування та стану.

Запаси відображаються за меншою з двох величин: первісної вартості та чистої вартості реалізації. Чиста вартість реалізації являє собою очікувану ціну продажу під час звичайної господарської діяльності, за вирахуванням очікуваних витрат на завершення виробництва та витрат на реалізацію.

Фінансові інструменти

Компанія визнає фінансовий актив або фінансове зобов'язання у своєму звіті про фінансовий стан, коли вона стає стороною договірних відносин за відповідним фінансовим інструментом.

Фінансові активи та фінансові зобов'язання первісно оцінюються за справедливою вартістю. Витрати на здійснення операції, які безпосередньо стосуються придбання або випуску фінансових активів та фінансових зобов'язань (окрім фінансових активів та фінансових зобов'язань за справедливою вартістю, із відображенням переоцінки у складі прибутку або збитку), додаються до або вираховуються зі справедливої вартості фінансових активів або фінансових зобов'язань, відповідно, на момент первісного визнання. Витрати на здійснення операції, які безпосередньо стосуються придбання фінансових активів або фінансових зобов'язань, які оцінюються за справедливою вартістю, із відображенням переоцінки у складі прибутку або збитку, визнаються негайно у складі прибутку або збитку.

Фінансові активи

Усі визнані фінансові активи оцінюються у подальшому або за амортизованою вартістю, або за справедливою вартістю, у залежності від класифікації фінансових активів.

Класифікація фінансових активів. Компанія класифікує фінансові активи як такі, що у подальшому оцінюються за амортизованою вартістю, справедливою вартістю, із відображенням

переоцінки у складі інших сукупних доходів, або справедливою вартістю, із відображенням переоцінки у складі прибутку або збитку, на підставі наступного:

- (а) бізнес-моделі підприємства з управління фінансовими активами; та
- (б) установленими договором характеристиками грошових потоків за фінансовим активом.

Фінансовий актив оцінюється за амортизованою вартістю, якщо виконуються обидві із зазначених нижче умов:

- (а) фінансовий актив утримується у рамках бізнес-моделі, метою якої є утримання фінансових активів для одержання договірних грошових потоків; та
- (б) договірні умови фінансового активу генерують у певні дати грошові потоки, які є суто виплатами основної суми та відсотків на непогашену частку основної суми.

Фінансовий актив оцінюється за справедливою вартістю, із відображенням переоцінки у складі інших сукупних доходів, якщо виконуються обидві із зазначених нижче умов:

- (а) фінансовий актив утримується у рамках бізнес-моделі, мета якої досягається як шляхом одержання договірних грошових потоків, так і шляхом продажу фінансових активів; та
- (б) договірні умови фінансового активу генерують у певні дати грошові потоки, які є суто виплатами основної суми та відсотків на непогашену частку основної суми.

За замовчуванням усі інші фінансові активи оцінюються у подальшому за справедливою вартістю, із відображенням переоцінки у складі прибутку або збитку.

Амортизована вартість і метод ефективного відсотка. Метод ефективного відсотка є методом розрахунку амортизованої вартості боргового інструмента та розподілу доходів з відсотків протягом відповідного періоду.

Для фінансових активів, окрім придбаних або створених фінансових активів, які зазнали зменшення корисності у результаті дії кредитного ризику (тобто активів, які зазнали зменшення корисності у результаті дії кредитного ризику на момент первісного визнання), ефективна ставка відсотка являє собою ставку, яка точно дисконтує очікувані майбутні надходження грошових коштів (включно з усіма гонорами за договорами сплаченими або отриманими, які становлять невід'ємну частину ефективної ставки відсотка, витрати на здійснення операції та інші премії або дисконти), за виключенням очікуваних кредитних збитків, протягом очікуваного строку використання боргового інструмента або, коли доцільно, коротшого періоду до валової балансової вартості боргового інструмента на момент первісного визнання. Для придбаних або створених кредитно-знецінених фінансових активів, відкоригована на кредитний ризик ефективна ставка відсотка розраховується за рахунок дисконтування очікуваних майбутніх потоків грошових коштів, включно з очікуваними кредитними збитками, до амортизованої собівартості боргового інструмента на момент первісного визнання.

Амортизована вартість фінансового активу є сумою, за якою фінансовий актив оцінюється на момент первісного визнання, за вирахуванням виплат основної суми, плюс накопичена амортизація із використанням метода ефективного відсотка щодо будь-якої різниці між цією первісною сумою та сумою на момент погашення, скоригованою із впливом будь-якого резерву на покриття збитків. Валова балансова вартість фінансового активу є амортизованою собівартістю фінансового активу до коригування на будь-який резерв під збитки.

Зменшення корисності фінансових активів. Компанія визнає резерв під збитки для очікуваних кредитних збитків за торговою та іншою дебіторською заборгованістю і грошовими коштами та їх еквівалентами. Сума очікуваних кредитних збитків оновлюється на кожну звітну дату для

відображення змін у кредитному ризику з моменту первісного визнання відповідного фінансового інструмента.

Компанія завжди визнає очікувані кредитні збитки за весь строк дії фінансових інструментів для торгової та іншої дебіторської заборгованості. Очікувані кредитні збитки за цими фінансовими активами оцінюються із використанням матриці забезпечення, яка базується на історичному досвіді Компанії щодо понесення кредитних збитків, скоригованому із використанням факторів, характерних для конкретних дебіторів, загальних економічних умов та оцінки як поточного, так і прогнозного розвитку умов на звітну дату, включно з вартістю грошей у часі, коли доцільно.

Для всіх інших фінансових інструментів Компанія визнає очікувані кредитні збитки за весь строк дії фінансових інструментів, коли відбулося істотне збільшення кредитного ризику з моменту первісного визнання. Однак, якщо кредитний ризик від фінансового інструмента не збільшився істотно з моменту первісного визнання, Компанія оцінює резерв під збитки від цього фінансового інструмента у сумі, яка дорівнює очікуваним кредитним збиткам протягом 12 місяців.

Очікувані кредитні збитки за весь строк дії фінансових інструментів являють собою очікувані кредитні збитки, які виникають у результаті усіх можливих подій дефолту протягом очікуваного строку дії фінансового інструмента. І навпаки, очікувані кредитні збитки протягом 12 місяців являють собою частину очікуваних кредитних збитків за весь строк дії фінансових інструментів, які, як очікується, виникнуть у результаті подій дефолту для фінансового інструмента, які можливі протягом 12 місяців після звітної дати.

Значне зростання кредитного ризику. Під час оцінки того, чи зазнав кредитний ризик за фінансовим інструментом значного зростання з моменту первісного визнання, Компанія порівнює ризик настання дефолту за фінансовим інструментом на звітну дату із ризиком настання дефолту за фінансовим інструментом на дату первісного визнання. Під час здійснення такої оцінки Компанія бере до уваги як кількісну, так і якісну інформацію, яка є обґрунтованою та підтвердженою, включно з історичним досвідом та прогноною інформацією, що є доступною без надмірних витрат чи зусиль. Прогнозна інформація, яка береться до уваги, включає майбутні прогнози щодо галузей, в яких провадять свою діяльність дебітори Компанії, отримані зі звітів економічних експертів, фінансових аналітиків, державних органів, відповідних дослідницьких центрів, інших аналогічних організацій, а також під час аналізу різноманітних зовнішніх джерел фактичної та прогносної економічної інформації, яка стосується основної операційної діяльності Компанії.

Зокрема, така інформація береться до уваги під час оцінки того, чи зазнав кредитний ризик значного зростання з моменту первісного визнання:

- фактичне або очікуване значне погіршення зовнішнього (якщо є доступним) чи внутрішнього кредитного рейтингу фінансового інструмента;
- значне погіршення зовнішніх ринкових показників кредитного ризику для конкретного фінансового інструмента, наприклад, значне збільшення кредитного спреда, цін свопу кредитного дефолту для дебітора або тривалість чи розмір, на який справедлива вартість фінансового активу стала менше за його амортизовану вартість;
- наявні або прогнозовані несприятливі зміни у господарській діяльності, фінансових або економічних умовах, котрі, як очікується, призведуть до значного зменшення здатності дебітора виконувати свої боргові зобов'язання;
- фактичне або очікуване значне погіршення операційних результатів дебітора;
- значне зростання кредитного ризику за іншими фінансовими інструментами того самого дебітора;
- фактична або очікувана значна несприятлива зміна у регуляторному, економічному або технологічному середовищі дебітора, яка призводить до значного погіршення здатності дебітора виконувати свої боргові зобов'язання.

Визначення дефолту. Компанія враховує наступне як складові елементи подій дефолту для цілей управління внутрішнім кредитним ризиком, оскільки історичний досвід свідчить, що фінансові активи, які відповідають будь-якому із перерахованих нижче критеріїв, зазвичай неможливо відшкодувати:

- коли відбувається порушення фінансових умов із боку дебітора; або
- інформація, отримана із внутрішніх або зовнішніх джерел, вказує на те, що дебітор навряд чи здійснить виплати своїм кредиторам, включно з Компанією, у повному обсязі (без урахування будь-якого забезпечення, утримуваного Компанією).

Незалежно від зазначеного вище аналізу, Компанія вважає, що дефолт має місце, коли фінансовий актив є простроченим більше, ніж на 90 днів, якщо тільки у Компанії немає обґрунтованої та підтвердженої інформації для демонстрації того, що більш прийнятним буде застосування критерію дефолту з більшою тривалістю прострочення.

Оцінка та визнання очікуваних кредитних збитків. Оцінка очікуваних кредитних збитків проводиться для визначення вірогідності дефолту, рівня збитків у випадку дефолту (тобто величини збитку після настання дефолту) та загальні кредитні втрати у випадку дефолту. Оцінка вірогідності дефолту та рівня збитків у випадку дефолту базується на історичних даних, скоригованих з урахуванням прогностичної інформації, як описано вище. Щодо загальних кредитних втрат у випадку дефолту для фінансових активів, то вони дорівнюють валовій балансовій вартості активів на звітну дату.

Для фінансових активів очікувані кредитні збитки оцінюються як різниця між усіма потоками грошових коштів за договорами, які належать Компанії за договором, та всіма потоками грошових коштів, які Компанія передбачає отримати, дисконтовані із використанням первісної ефективної відсоткової ставки. Компанія визнає прибуток або збиток від зменшення корисності у складі прибутку або збитку для всіх фінансових інструментів із відповідним коригуванням балансової вартості за рахунок резерву під збитки.

Грошові кошти та їх еквіваленти

Грошові кошти та їх еквіваленти включають депозити в банках на вимогу, грошові кошти на рахунках в банках, грошові кошти в дорозі.

Грошові кошти та їх еквіваленти відображаються за амортизованою вартістю, оскільки (i) вони утримуються для отримання потоків грошових коштів за договорами, і ці потоки грошових коштів являють собою виплати тільки основної суми заборгованості та відсотків за нею; і (ii) вони не класифікуються як активи, які оцінюються за справедливою вартістю, із відображенням переоцінки у складі прибутку або збитку.

Торговельна та інша поточна дебіторська заборгованість

Торговельна та інша поточна дебіторська заборгованість первісно відображається за справедливою вартістю і у подальшому оцінюється за амортизованою вартістю із використанням методу ефективного відсотка.

Якщо існує ознака того, що активи, товари або послуги, які стосуються передоплати, не будуть отримані, то Компанія нараховує резерв знецінення на відповідну передплату з одночасним визнанням витрат у звіті про прибуток або збитки.

Фінансова допомога видана

Фінансова допомога видана оцінюється на момент первісного визнання за справедливою вартістю і у подальшому оцінюються за амортизованою вартістю із використанням методу ефективного відсотка.

Вплив у результаті первісного визнання фінансової допомоги визнається у складі прибутку або збитку. Такий вплив визначається як різниця між справедливою вартістю фінансової допомоги станом на дату надання та її номінальною вартістю. Справедлива вартість визначається із використанням переважних ринкових відсоткових ставок для аналогічних інструментів (банківських позик з аналогічними умовами та валютами).

Припинення визнання фінансових активів

Компанія припиняє визнавати фінансовий актив лише у тих випадках, коли припиняють свою дію договірні права на потоки грошових коштів від цього активу, або ж коли вона передає фінансовий актив і всі істотні ризики й вигоди, пов'язані з володінням цим активом, іншому підприємству.

Після повного припинення визнання фінансового активу різниця між балансовою вартістю активу та сумою компенсації отриманої і до отримання визнається у складі прибутку або збитку.

Фінансові зобов'язання

Фінансові зобов'язання класифікуються або як такі, що оцінюються за справедливою вартістю, із відображенням переоцінки у складі прибутку або збитку, або як інші фінансові зобов'язання. Фінансові зобов'язання Компанії представлені у категорії інших фінансових зобов'язань і включають торгову та іншу кредиторську заборгованість, кредити та позики, фінансову допомогу та інші короткострокові зобов'язання.

Торговельна та інша кредиторська заборгованість

Торговельна та інша кредиторська заборгованість у подальшому оцінюється за амортизованою вартістю із використанням методу ефективного відсотка. Оскільки зазвичай очікуваний строк кредиторської заборгованості є коротким, її вартість відображається за номінальною вартістю без дисконтування, яка приблизно дорівнює її справедливій вартості.

Припинення визнання фінансових зобов'язань

Компанія припиняє визнавати фінансові зобов'язання тоді і тільки тоді, коли зобов'язання Компанії виконані, відмінені або спливає строк їхньої дії. Різниця між балансовою вартістю фінансового зобов'язання, визнання якого було припинене, і компенсацією сплаченою або до виплати визнається у складі прибутку або збитку.

4. СУТТЄВІ ОБЛІКОВІ СУДЖЕННЯ ТА ОСНОВНІ ДЖЕРЕЛА НЕВИЗНАЧЕНОСТІ ОЦІНОК

Застосування облікової політики Компанії, викладеної вище, вимагає від керівництва прийняття професійних суджень, оцінок та припущень стосовно балансової вартості активів та зобов'язань, інформацію про які не можна отримати із достатньою очевидністю з інших джерел. Оцінки та пов'язані з ними припущення базуються на історичному досвіді та інших факторах, які, на думку керівництва, вважаються доцільними у цих обставинах. Фактичні результати можуть відрізнятися від таких оцінок.

Оцінки та відповідні припущення переглядаються на постійній основі. Результати переглядів облікових оцінок визнаються у тому періоді, в якому здійснюється такий перегляд, якщо

результат перегляду впливає лише на цей період або у періоді перегляду та майбутніх періодах, якщо результат перегляду впливає на поточний та майбутній періоди.

Судження щодо очікуваних термінів утримання фінансових інструментів

Керівництво Компанії застосовує професійне судження щодо термінів утримання фінансових інструментів, що входять до складу фінансових активів. Професійне судження за цим питанням ґрунтується на оцінці ризиків фінансового інструменту, його прибутковості й динаміці та інших факторах. Проте існують невизначеності, які можуть бути пов'язані з призупиненням обігу цінних паперів, що не є підконтрольним керівництву фактором, і може суттєво вплинути на оцінку фінансових інструментів.

Основні джерела невизначеності оцінок

Далі наведені істотні припущення керівництва стосовно майбутнього та інші основні джерела невизначеності оцінок на кінець звітного періоду, щодо яких існує значний ризик, що вони стануть причиною суттєвих коригувань балансової вартості активів та зобов'язань протягом наступного фінансового року.

Чиста вартість реалізації запасів. У відповідності до МСБО 2 «Запаси» запаси відображаються за меншою з двох величин: первісної вартості та чистої вартості реалізації. Під час оцінки чистої вартості реалізації запасів Компанія застосовує різні професійні судження для визначення:

- очікуваної ціни продажу запасів під час звичайної господарської діяльності, за вирахуванням розрахункових витрат на завершення операції продажу; та
- рівня подальшого використання запасів.

На кожен звітну дату Компанія проводить оцінку балансової вартості запасів і відображає, якщо необхідно, списання вартості запасів до їхньої чистої вартості реалізації.

5. ДОХІД ВІД ЗВИЧАЙНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

Дохід від звичайної діяльності за роки, які закінчилися 31 грудня 2025 та 2024 року, був представлений таким чином:

	<u>2024</u>	<u>2025</u>
Дохід від реалізації готової продукції	177 808	175 802
Дохід від реалізації товарів	8 275	47 988
Дохід від реалізації робіт та послуг	699	1 868
Усього	<u>186 782</u>	<u>225 658</u>

6. СОБІВАРТІСТЬ РЕАЛІЗАЦІЇ

Собівартість реалізації за роки, які закінчилися 31 грудня 2025 та 2024 року, була представлена таким чином:

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД»*Примітки до фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року*

	<u>2024</u>	<u>2025</u>
Собівартість реалізованої готової продукції	133 657	116 601
Собівартість реалізованих товарів	<u>9 765</u>	<u>43 435</u>
Усього	<u>143 422</u>	<u>160 036</u>

7. ІНШІ ОПЕРАЦІЙНІ ДОХОДИ

Інші операційні доходи за роки, які закінчилися 31 грудня 2025 та 2024 року, були представлені таким чином:

	<u>2024</u>	<u>2025</u>
Дохід від операційної оренди активів	1 664	828
Доходи від валютних курсових різниць	86	-
Дохід від продажу необоротних активів	6	2 063
Дохід від списання кредиторської заборгованості	4	-
Інші доходи операційної діяльності	<u>551</u>	<u>561</u>
Усього	<u>2 311</u>	<u>3 452</u>

8. АДМІНІСТРАТИВНІ ВИТРАТИ

Адміністративні витрати за роки, які закінчилися 31 грудня 2025 та 2024 року, були представлені таким чином:

	<u>2024</u>	<u>2025</u>
Професійні послуги	6 760	4 892
Знос та амортизація	5 568	5 184
Матеріальні витрати	1 120	907
Заробітна плата та нарахування	14 914	20 434
Витрати майбутніх періодів	311	196
Комунальні послуги	5 368	4 887
Комісійна винагорода	1 192	1 791
Оренда обладнання та приміщень	1 173	3 258
Право на використання комп'ютерної програми	979	1 465
Банківські послуги	71	348
Інші адміністративні витрати	<u>850</u>	<u>158</u>
Усього	<u>38 306</u>	<u>43 520</u>

9. ВИТРАТИ НА ЗБУТ

Витрати на збут за роки, які закінчилися 31 грудня 2025 та 2024 року, були представлені таким

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД»

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

чином:

	<u>2024</u>	<u>2025</u>
Витрати по усуненні недоробок будівництва	13 931	11 456
Послуги з управління багатоквартирним будинком	6 038	7 064
Реклама	9 722	20 548
Витрати на персонал	2 429	3 732
Амортизація	138	106
Послуги зберігання продукції	237	497
Інші витрати на збут	<u>393</u>	<u>134</u>
Усього	<u>32 888</u>	<u>43 537</u>

10. ІНШІ ОПЕРАЦІЙНІ ВИТРАТИ

Інші операційні витрати за роки, які закінчилися 31 грудня 2025 та 2024 року, були представлені таким чином:

	<u>2024</u>	<u>2025</u>
Благодійна допомога	1 510	-
Податкові витрати	3 982	3 361
Членські внески	380	985
Амортизація інших активів	118	117
Електроенергія	455	686
Технічне обслуговування	483	351
Курсові різниці	630	706
Витрати з поступки з оренди та змінні оренді платежі	86	952
Інші витрати операційної діяльності	<u>149</u>	<u>8 052</u>
Усього	<u>7 793</u>	<u>15 210</u>

11. ФІНАНСОВІ ДОХОДИ

Фінансові доходи за роки, які закінчилися 31 грудня 2025 та 2024 року, були представлені таким чином:

	<u>2024</u>	<u>2025</u>
Ефект дисконтування авансів отриманих від покупців	9 976	11 772
Ефект дисконтування зобов'язань за облігаціями	-	22 562
Амортизація дисконту фінансової допомоги виданої	<u>8 523</u>	<u>17 605</u>
Усього	<u>18 499</u>	<u>51 939</u>

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД»*Примітки до фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року***12. ФІНАНСОВІ ВИТРАТИ**

Фінансові витрати за роки, які закінчилися 31 грудня 2025 та 2024 року, були представлені таким чином:

	<u>2024</u>	<u>2025</u>
Амортизація дисконту авансів отриманих від покупців	33 443	16 643
Амортизація дисконту іншої дебіторської заборгованості	54 647	-75
Амортизація дисконту зобов'язань за облігаціями	-	-3 176
Ефект дисконтування фінансової допомоги виданої	10 118	2 904
Нарахування на зобов'язання з оренди	<u>2 438</u>	<u>2 048</u>
Усього	<u>100 646</u>	<u>18 344</u>

13. ІНШІ ДОХОДИ

Інші доходи за роки, які закінчилися 31 грудня 2025 та 2024 року, була представлена таким чином:

	<u>2024</u>	<u>2025</u>
Дохід від зміни вартості фінансових інструментів	<u>148 921</u>	<u>-</u>
Усього	<u>148 921</u>	<u>-</u>

14. ПРИБУТКИ (ЗБИТКИ) ВІД УЧАСТІ В КАПІТАЛІ

Прибутки (збитки) від участі в капіталі за роки, які закінчилися 31 грудня 2025 та 2024 року, була представлена таким чином:

	<u>2024</u>	<u>2025</u>
Дохід від реалізації інвестицій в асоційовані підприємства	(82 615)	-
Дохід від інвестицій з пов'язаними сторонами за методом участі в капіталі	<u>51 326</u>	<u>-</u>
Усього	<u>(31 289)</u>	<u>-</u>

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД»

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

15. ОСНОВНІ ЗАСОБИ*Рух основних засобів за рік, що закінчився 31 грудня 2025 р.*

	Земельні ділянки	у т.ч. актив з права користування – земельні ділянки	будівлі та споруди	у т.ч. актив з права користування – будинки, споруди	Машини та обладнання	Інструменти, прилади, інвентар (меблі)	Інші основні засоби (капремонт орендованих приміщень)	РАЗОМ	у т.ч. актив з права користування
Первісна вартість									
На 1 січня 2025	9 653	9 139	30 216	23 853	582	189	42	40 682	32 992
Надходження за рік	-	-	-	-	218	-	-	218	-
Вибуття за рік	-	-	(8 236)	(8 126)	-	-	-	(8 236)	(8 126)
На 31 грудня 2025	9 653	9 139	21 980	15 727	800	189	42	32 664	24 865
Накопичений знос									
На 1 січня 2025 р.	(2 150)	(2 150)	(20 199)	(15 345)	(328)	(149)	(35)	(22 861)	(17 497)
Нараховано за рік	(1 772)	(1 772)	(4 154)	(2 283)	(254)	(39)	(2)	(6 221)	(4 055)
Вибуття за рік	-	-	4 516	4 405	-	-	-	4 516	4 405
На 31 грудня 2025	(3 922)	(3 922)	(19 837)	(13 223)	(582)	(188)	(37)	(24 566)	(17 147)
Балансова вартість									
На 31 грудня 2024	7 503	6 987	10 017	8 508	254	40	7	17 821	15 495
На 31 грудня 2025	5 731	5 215	2 143	2 504	218	1	5	8 098	7 718

Згідно балансових даних та документів первинного бухгалтерського обліку, вартість основних засобів та нематеріальних активів станом на 31.12.2025 року становить: первісна вартість – 32 664 тис. грн, залишкова вартість – 8 098 тис. грн, знос – 24 566 тис. грн.

До складу основних засобів входить офісна оргтехніка, обладнання та система відеонагляду, що встановлена на будівельному майданчику, до складу нематеріальних активів – інтернет сайти Компанії та права користування комп'ютерними програмами та ін. У бухгалтерському обліку основні засоби, їх рух враховується за вартістю, підтвердженою первинними документами відповідно до вимог законодавства з бухгалтерського обліку.

Порядок нарахування зносу (амортизації) основних засобів, який визначається прямолінійним методом, і віднесення його на витрати відповідають чинному законодавству України. Виробничі потужності в цілому задовольняють потреби підприємства. Спосіб утримання активів полягає в тому, що активи підприємства щорічно інвентаризуються, відновлюються, їх вартість відображається у балансі підприємства. На думку Компанії екологічні питання не позначаються на використанні активів підприємства. Обмеження на використання основних засобів відсутні.

16. ДОВГОСТРОКОВА ДЕБІТОРСЬКА ЗАБОРГОВАНІСТЬ

Станом на 31 грудня 2024 року довгострокова дебіторська заборгованість Компанії, яка станом на 31 грудня 2023 року обліковувалася у сумі 10 860 тис. грн, була повністю погашена. У 2025 році нова фінансова допомога не надавалася.

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД»*Примітки до фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року***17. ГРОШОВІ КОШТИ ТА ЇХ ЕКВІВАЛЕНТИ**

Грошові кошти та їх еквіваленти станом на 31 грудня 2025 та 2024 року були представлені таким чином:

	<u>2024</u>	<u>2025</u>
Поточні рахунки в банках у гривні	1 336	8 420
Поточні рахунки в банках в іноземній валюті	4	4
Спеціальні рахунки в національній валюті	260	1 782
Усього	1 600	10 206

18. ЗАПАСИ

Запаси станом на 31 грудня 2025 та 2024 року були представлені таким чином:

	<u>2024</u>	<u>2025</u>
Незавершене виробництво	851 942	1 192 514
Готова продукція	587 136	506 659
Товари	98 927	58 342
Виробничі запаси	189	28
Усього	1 538 194	1 757 543

19. ФІНАНСОВІ ІНВЕСТИЦІЇ

Станом на 31 грудня 2025 року Компанія обліковує довгострокові фінансові інвестиції в асоційовані підприємства за методом участі в капіталі відповідно до МСБО 28 «Інвестиції в асоційовані підприємства та спільні підприємства».

Загальна балансова вартість інвестицій становить 51 337 тис. грн (2024 рік: 51 337 тис. грн).

Назва підприємства	ЄДРПОУ	Частка участі, %	<u>2024</u>	<u>2025</u>
КОРПОРАЦІЯ				
«ТАРЯН ГРУП»	30183182	95%	11	11
ТОВ «РЕЗОРТ РТ»	42578178	48%	20 141	20 141
ТОВ «РЕЗОРТ»	33054765	99%	31 185	31 185
Усього			51 337	51 337

20. ТОРГОВА ДЕБІТОРСЬКА ЗАБОРГОВАНІСТЬ

Залишки торгової дебіторської заборгованості станом на 31 грудня 2025 та 2024 року були представлені таким чином:

	<u>2024</u>	<u>2025</u>
Торговельна дебіторська заборгованість	21 030	20 208
Усього	21 030	20 208

21. ІНША ПОТОЧНА ДЕБІТОРСЬКА ЗАБОРГОВАНІСТЬ

Залишки іншої поточної дебіторської заборгованості станом на 31 грудня 2025 та 2024 року були представлені таким чином:

	2024	2025
Надані позики пов'язаним особам	13 770	13 292
Надані позики іншим особам	164 014	22 897
Інша дебіторська заборгованість	469 257	493 391
Усього	647 041	529 580

Компанія регулярно оцінює резерв на покриття збитків від торговельної та іншої поточної дебіторської заборгованості у сумі, яка дорівнює очікуваним кредитним збиткам на весь строк дії заборгованості.

Очікувані кредитні збитки оцінюються із використанням матриці забезпечення з урахуванням минулого досвіду щодо дефолту дебітора та аналізу поточного фінансового стану дебітора, скоригованого на фактори, притаманні конкретному дебітору, загальних економічних умов галузі, у якій дебітор провадить свою діяльність, оцінки поточного та прогнозного розвитку умов станом на звітну дату.

Компанія не вимагає заставу або інші форми забезпечення від більшості контрагентів, пов'язаних із торговою та іншою дебіторською заборгованістю. У разі окремих договорів забезпеченням можуть виступати грошові кошти на депозитах або майнові активи контрагента, зокрема нерухоме майно (застава), а в окремих випадках – гарантії, поруки.

Станом на 31 грудня 2025 року Компанія не визнавала резерву під кредитні збитки за фінансовими інструментами, щодо яких застосовується забезпечення або інші засоби покращення кредитної якості, оскільки вплив відповідного забезпечення вважається достатнім для покриття потенційних втрат.

Відповідно до проведеної оцінки очікуваних кредитних збитків щодо торговельної дебіторської заборгованості та згідно з минулим досвідом погашення сум торгової дебіторської заборгованості, Компанія не очікує суттєвих кредитних збитків станом на 31 грудня 2025 та 2024 року.

22. ІНШІ ОБОРОТНІ АКТИВИ

Інші оборотні активи станом на 31 грудня 2025 та 2024 року були представлені таким чином:

	2024	2025
Інші розрахунки з бюджетом з ПДВ	242 691	328 598
Усього	242 691	328 598

Податок на додану вартість («ПДВ»), що підлягає відшкодуванню, являє собою податкові кредити з ПДВ, що виникли у зв'язку з придбанням продукції та отриманням послуг на внутрішньому ринку України. Керівництво очікує, що ці залишки будуть відшкодовані у повному обсязі

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД»*Примітки до фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року*

протягом 12 місяців після звітної дати шляхом стягнення грошових коштів або взаємозаліку з відповідними податковими зобов'язаннями з ПДВ.

23. ІНШІ НЕПОТОЧНІ ФІНАНСОВІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ

Інші непоточні фінансові зобов'язання станом на 31 грудня 2025 та 2024 року були представлені таким чином:

	<u>2024</u>	<u>2025</u>
Зобов'язання з оренди	<u>5 266</u>	<u>1 915</u>
Усього	<u>5 266</u>	<u>1 915</u>

24. ТОРГОВЕЛЬНА ТА ІНША ПОТОЧНА КРЕДИТОРСЬКА ЗАБОРГОВАНІСТЬ

Торговельна та інша поточна кредиторська заборгованість станом на 31 грудня 2025 та 2024 року були представлені таким чином:

	<u>2024</u>	<u>2025</u>
Кредиторська заборгованість за товари	1 886	1 854
Розрахунки з оплати праці	11	11
Аванси отримані	<u>11 170</u>	<u>11 170</u>
Усього	<u>13 067</u>	<u>13 035</u>

25. ІНШІ ПОТОЧНІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ

Інші поточні зобов'язання станом на 31 грудня 2025 та 2024 року були представлені таким чином:

	<u>2024</u>	<u>2025</u>
Аванси отримані від покупців	2 009 360	2 360 888
Інші поточні зобов'язання	<u>12 806</u>	<u>27 636</u>
Усього	<u>2 022 166</u>	<u>2 388 524</u>

26. ІНШІ ПОТОЧНІ ФІНАНСОВІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ

Інші поточні фінансові зобов'язання станом на 31 грудня 2025 та 2024 року були представлені таким чином:

	<u>2024</u>	<u>2025</u>
Зобов'язання за облігаціями	465 779	402 526
Поточна частина зобов'язань з оренди	<u>8 067</u>	<u>2 984</u>
Усього	<u>473 846</u>	<u>405 510</u>

27. ПОДАТОК НА ПРИБУТОК

Компанія є платником податку на прибуток підприємств на загальних підставах. Протягом років, що закінчилися 31 грудня 2025 та 2024 року, податок на прибуток підприємств в Україні стягувався з фінансового результату до оподаткування, відкоригованого з урахуванням податкових різниць, за ставкою у розмірі 18%.

За роки, що закінчилися 31 грудня 2025 та 2024 року, витрати з податку на прибуток склалися з:

	2024	2025
Податок на прибуток поточного періоду	696	380
Витрати з відстроченого податку на прибуток	-	-
Всього витрат з податку на прибуток за рік	696	380

28. УМОВНІ ТА КОНТРАКТНІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ**Оподаткування**

Для податкового середовища в Україні характерні складність податкового адміністрування, суперечливі тлумачення податковими органами податкового законодавства та нормативних актів, які, окрім іншого, можуть збільшувати фінансовий тиск на платників податків. Непослідовність у застосуванні, тлумаченні та впровадженні податкового законодавства може призвести до судових розглядів, які, у кінцевому рахунку, можуть стати причиною нарахування додаткових податків, штрафів і пені, і ці суми можуть бути суттєвими.

В умовах триваючого воєнного стану та необхідності забезпечення бюджетних надходжень для фінансування Сил оборони України протягом 2024-2025 років до Податкового кодексу України було внесено низку змін, які впливають на податкове навантаження суб'єктів господарювання. Зокрема, Законом України від 10 жовтня 2024 року № 4015-IX «Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень у період дії воєнного стану» було підвищено ставку військового збору з доходів фізичних осіб з 1,5% до 5% (з 1 грудня 2024 року), запроваджено сплату військового збору окремими категоріями платників єдиного податку, підвищено ставку податку на прибуток для банків та окремих фінансових установ, а також змінено порядок сплати авансових внесків з податку на прибуток для окремих видів діяльності. Ставка податку на прибуток для Компанії, яка провадить діяльність на загальних підставах, залишилася незмінною і становить 18%.

На думку керівництва, Компанія дотримується всіх вимог чинного податкового законодавства станом на 31 грудня 2025 та 2024 років і належним чином відображає у фінансовій звітності свої податкові зобов'язання. Керівництво не очікує істотного впливу можливих майбутніх податкових перевірок на фінансовий стан або результати діяльності Компанії.

Регулювання будівельної діяльності та гарантування прав інвесторів

Діяльність Компанії як забудовника житлової нерухомості регулюється, зокрема, Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», Законом України від 15 серпня 2022 року № 2518-IX «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» та іншими нормативно-правовими актами. Закон № 2518-IX запровадив нові механізми залучення коштів фізичних та юридичних осіб для фінансування житлового будівництва, включно з обов'язковою реєстрацією спеціального майнового права на майбутні об'єкти нерухомості, вимогами до розкриття інформації щодо ходу будівництва та проданих об'єктів, правом покупця розірвати договір у випадках істотного порушення забудовником його умов, а також вимогами щодо підключення будівель до інженерних мереж на постійній основі

перед введенням в експлуатацію. Протягом 2024-2025 років до зазначеного Закону вносилися зміни (зокрема Законами № 4017-IX від 10 жовтня 2024 року та № 4510-IX від 19 червня 2025 року), спрямовані на уточнення правових механізмів та посилення захисту прав інвесторів.

Компанія здійснює укладання договорів купівлі-продажу майбутніх об'єктів нерухомості та інших правочинів, пов'язаних із продажем об'єктів незавершеного будівництва, відповідно до вимог чинного законодавства. Керівництво постійно здійснює моніторинг законодавчих змін та вживає необхідних заходів для забезпечення відповідності операційної діяльності Компанії регуляторним вимогам. На думку керівництва, можливі наслідки застосування регуляторного законодавства не матимуть істотного негативного впливу на фінансовий стан Компанії.

Юридичні питання

Під час звичайної господарської діяльності Компанія виступає стороною судових процесів та спорів, пов'язаних із виконанням договірних зобов'язань, стосунками з покупцями, підрядниками та іншими контрагентами, а також окремими аспектами господарської діяльності. Керівництво Компанії вважає, що остаточний розмір зобов'язань, які можуть виникнути внаслідок цих судових процесів або спорів, не матиме істотного впливу на фінансовий стан або результати майбутньої діяльності Компанії. Відповідні забезпечення у фінансовій звітності визнаються у сумі найкращої оцінки витрат, необхідних для погашення поточних зобов'язань на звітну дату, коли існує ймовірність їх вибуття та можливість достовірно оцінити суму зобов'язання.

Контрактні зобов'язання за договорами з покупцями житла

Станом на 31 грудня 2025 року Компанія має зобов'язання перед покупцями житлової нерухомості за договорами купівлі-продажу майбутніх об'єктів нерухомості та іншими інвестиційними договорами, які відображені у складі отриманих авансів від покупців (Примітка 24). Виконання цих зобов'язань забезпечується за рахунок продовження будівельних робіт на відповідних об'єктах та їх введення в експлуатацію у строки, передбачені договорами. В умовах триваючого збройного конфлікту та пов'язаних з ним викликів для будівельної галузі (Примітка 2) можливе подовження строків виконання окремих договорів порівняно з первісно передбаченими. Керівництво Компанії постійно взаємодіє з покупцями щодо фактичного ходу будівництва та адаптованих графіків введення об'єктів в експлуатацію.

Страховання

Страховий ринок в Україні перебуває на стадії розвитку, і багато форм страхового захисту, поширені в інших країнах, поки що недоступні або доступні на обмежених умовах. Компанія не здійснює повного страхового покриття ризиків, пов'язаних з її операційною діяльністю та майном, у тому числі ризиків, обумовлених збройною агресією Російської Федерації проти України. Існує ризик того, що втрата або пошкодження певних активів може мати суттєвий негативний вплив на операційну діяльність та фінансовий стан Компанії.

29. РОЗКРИТТЯ ІНФОРМАЦІЇ ПРО ПОВ'ЯЗАНИХ ОСІБ

Сторони вважаються пов'язаними, якщо одна зі сторін має можливість контролювати іншу сторону або справляти істотний вплив на іншу сторону при прийнятті фінансових та управлінських рішень. Для складання цієї фінансової звітності, до пов'язаних сторін, як зазначено в МСБО 24 "Розкриття інформації щодо пов'язаних сторін", відносяться:

- провідний управлінський персонал Компанії;
- акціонер (бенефіціарний власник);
- близькі родичі акціонера;
- організації, які знаходяться під спільним контролем або піддаються істотному впливу з боку акціонера (бенефіціарного власника), як прямо, так і опосередковано;
- дочірнє підприємство.

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД»

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

Станом на 31 грудня 2025 року Компанія володіла:

- корпоративними правами в розмірі 95% статутного капіталу наступного дочірнього підприємства: КОРПОРАЦІЯ "ТАРЯН ГРУП" (місцезнаходження: 02068, м. Київ, вул. Драгоманова, буд. 17, код ЄДРПОУ: 30183182);
- корпоративними правами в розмірі 99% статутного капіталу наступного дочірнього підприємства: ТОВ "РЕЗОРТ" (місцезнаходження: 02068, м. Київ, вул. Драгоманова, буд. 17, код ЄДРПОУ: 33054765);
- корпоративними правами в розмірі 48% статутного капіталу наступного дочірнього підприємства: ТОВ "РЕЗОРТ РТ" (місцезнаходження: 01033, м. Київ, вул. Саксаганського, будинок 37-К, код ЄДРПОУ: 42578178).

Компанія не складала консолідованої фінансової звітності, оскільки разом із дочірнім підприємством утворює середню групу відповідно до статті 12 Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні».

Інвестиції у дочірні підприємства обліковуються Компанією і відображаються у фінансовій звітності за собівартістю.

При розгляді кожного випадку відносин, які можуть бути відносинами між пов'язаними сторонами, увага приділяється суті цих відносин, а не лише їх юридичній формі.

Операції із пов'язаними сторонами:

	2024	2025
Винагорода ключовому управлінському персоналу (короткострокові виплати працівникам)	2 329	3 096
Надання безпроцентних позик пов'язаним сторонам	13 920	14 198
Отримання послуг оренди від пов'язаних сторін	802	648

Залишки розрахунків із пов'язаними сторонами:

	2024	2025
Заборгованість пов'язаних сторін перед Компанією за надані безпроцентні позики	13 770	28 924
Заборгованість Компанії перед пов'язаними сторонами за одержаними авансами	11	5 567

Операції з пов'язаними сторонами здійснювалися на умовах, зазначених у відповідних угодах. Умови операцій з пов'язаними сторонами Залишки з пов'язаними сторонами на кінець року є незабезпеченими та погашаються грошовими коштами. непогашені залишки з пов'язаними сторонами є безпроцентними. Компанія не надавала і не одержувала від пов'язаних сторін жодних фінансових гарантій. За роки, що закінчилися 31 грудня 2025 року та 31 грудня 2024 року, Компанія не відображала значного зменшення корисності дебіторської заборгованості стосовно сум заборгованості від пов'язаних сторін.

Станом на 31 грудня 2025 року ключовий управлінський персонал Компанії складався з 6 керівників вищої ланки (на 31 грудня 2024 року – 6 керівників вищої ланки). За роки, що закінчилися 31 грудня 2025 та 2024 років, загальна сума винагороди ключовому управлінському персоналу, включена до заробітної плати і витрат на персонал.

30. СТАТУТНИЙ КАПІТАЛ

Станом на 31 грудня 2025 та 2024 років зареєстрований статутний капітал Компанії складав 175 000 (сто сімдесят п'ять тисяч) гривень 00 копійок.

Формування та сплата статутного капіталу в розмірі 175 000 (сто сімдесят п'ять тисяч) гривень 00 копійок, визначеного при заснуванні Компанії, відбувалась шляхом випуску 3 500 (три тисячі п'ятсот) штук простих іменних акцій номінальною вартістю 50 (п'ятдесят) гривень 00 копійок кожна, код цінних паперів: UA 1009691007. Емісія акцій на загальну суму: 175 000 (сто сімдесят п'ять тисяч) гривень 00 копійок, зареєстрована ДКЦПФР згідно вимог законодавства (дані Свідоцтва про реєстрацію випуску акцій: реєстраційний номер 119/1/03, дата реєстрації від 20.03.2003 року)

Станом на 31 грудня 2025 та 2024 років року єдиним акціонером та кінцевим бенефіціарним власником Компанії є Каграманян Рузання Размиковна, яка володіє акціями Компанії в загальній кількості 3 500 одиниць та загальною номінальною вартістю: 175 000 (сто сімдесят п'ять тисяч) гривень 00 копійок, згідно Реєстру власників іменних цінних паперів Національного депозитарію України за № 120697зв, Код ISIN ЦП: UA 4000096374, реєстраційний номер 955/1/10.

Протягом 2025 та 2024 років Компанія не оголошувала про виплату дивідендів.

31. СПРАВЕДЛИВА ВАРТІСТЬ ФІНАНСОВИХ ІНСТРУМЕНТІВ

У цій примітці подано інформацію про те, яким чином Компанія визначає справедливую вартість різноманітних фінансових активів та фінансових зобов'язань.

Справедлива вартість визначається як ціна, яка була б отримана у результаті продажу активу або сплачена за передачу зобов'язання у звичайній операції між учасниками ринку на дату оцінки, незалежно від того чи спостерігається така ціна безпосередньо чи оцінена за допомогою іншого методу оцінювання. Під час оцінки справедливої вартості активу або зобов'язання Компанія бере до уваги характеристики відповідного активу або зобов'язання так, якби учасники ринку враховували ці характеристики під час визначення ціни активу або зобов'язання на дату оцінки. Справедлива вартість для цілей оцінки та/або розкриття у цій фінансовій звітності визначається на такій основі.

Окрім того, для цілей фінансової звітності оцінки справедливої вартості розподіляються за категоріями на Рівні 1, 2 або 3 у залежності від того, наскільки вхідні дані, використані для оцінок справедливої вартості, піддаються спостереженню, і важливості таких вхідних даних для оцінки справедливої вартості у цілому, які можна викласти таким чином:

- вхідні дані Рівня 1 являють собою ціни котирування (нескориговані) на активних ринках на ідентичні активи або зобов'язання, до яких підприємство може мати доступ на дату оцінки;
- вхідні дані Рівня 2 являють собою вхідні дані (окрім цін котирування, віднесених до Рівня 1), які можна спостерігати для активу чи зобов'язання, прямо або опосередковано; та
- вхідні дані Рівня 3 є вхідними даними для активу чи зобов'язання, які не піддаються спостереженню.

32. ПОЛІТИКА УПРАВЛІННЯ ФІНАНСОВИМИ РИЗИКАМИ

Для діяльності Компанії характерна низка фінансових ризиків: ринкового ризику (включно з валютним ризиком), ризику концентрації, кредитного ризику та ризику ліквідності. Компанія переглядає та узгоджує свою політику управління ризиками для мінімізації їхнього потенційного негативного впливу на свої фінансові показники діяльності.

Основні категорії фінансових інструментів

До основних фінансових зобов'язань Компанії належать торговельна кредиторська заборгованість та орендні зобов'язання, які представлені іншими непоточними та поточними фінансовими зобов'язаннями. Основною метою цих фінансових інструментів є залучення фінансування для операційної діяльності Компанії.

	2024	2025
Фінансові активи		
Торгова дебіторська заборгованість	21 030	20 208
Довгострокові фінансові інвестиції	51 337	51 337
Грошові кошти та їх еквіваленти	1 600	10 206
Інша поточна дебіторська заборгованість	647 041	529 580
Усього фінансових активів	721 008	611 331
Фінансові зобов'язання		
Інші довгострокові зобов'язання	5 266	1 915
Торговельна кредиторська заборгованість	1 886	1 854
Кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	473 846	405 510
Інші фінансові зобов'язання	13 056	13 024
Усього фінансових зобов'язань	494 054	422 303

Основними ризиками, які виникають при використанні фінансових інструментів Компанії, є валютний ризик, кредитний ризик та ризик ліквідності.

Кредитний ризик

Кредитний ризик являє собою ризик того, що клієнт може не виконати повністю або частково свої зобов'язання перед Компанією вчасно, що призведе до фінансових збитків у Компанії.

Кредитний ризик виникає у результаті операцій продажу Компанії, які здійснюються на кредитних умовах, а також інших операцій з контрагентами, за якими виникають фінансові активи.

Управління кредитним ризиком здійснюється окремо за кожним контрагентом.

Кредитний ризик виникає з грошей та їх еквівалентів, а також кредитів, наданих клієнтам, включно з непогашеною дебіторською заборгованістю. Під час вибору банків для роботи до уваги беруться тільки високоякісні українські міжнародні банки, оскільки вважається, що вони мають мінімальний ризик дефолту. Рівень кредитного ризику перед іншими клієнтами затверджується і контролюється на постійній основі індивідуально за кожним клієнтом.

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД»*Примітки до фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року*

Компанії не потрібно формувати забезпечення стосовно торгової та іншої дебіторської заборгованості.

Максимальна сума кредитного ризику була представлена таким чином:

	<u>2024</u>	<u>2025</u>
Торгова дебіторська заборгованість	21 030	20 208
Інша поточна дебіторська заборгованість	646 910	529 580
Грошові кошти та їх еквіваленти	<u>1 600</u>	<u>10 206</u>
Усього	<u>669 540</u>	<u>559 994</u>

Основними фінансовими інструментами, що піддаються кредитному ризику, є грошові кошти та їх еквіваленти, довгострокова та торгова дебіторська заборгованість. Кредитний ризик, пов'язаний із грошовими коштами, вважається низьким, оскільки кошти зберігаються в банках з високим рейтингом. Компанія використовує модель очікуваних кредитних збитків на основі матриці резервів, яка враховує історичні втрати, економічне середовище та прогнози.

Компанія регулярно оцінює суттєве збільшення кредитного ризику щодо фінансових активів. На основі цієї оцінки Компанія визнає очікувані кредитні збитки протягом 12 місяців або за весь строк дії відповідно до МСФЗ 9.

Компанія не ідентифікує значної концентрації кредитного ризику на жодного окремого контрагента або групу пов'язаних сторін, що дозволяє знизити загальну вразливість.

Ризик ліквідності

Ризик ліквідності являє собою ризик того, що Компанія не зможе погасити свої зобов'язання по мірі настання строків їхнього погашення. Компанія здійснює ретельний моніторинг та управління своєю позицією ліквідності. Компанія використовує детальне бюджетування та прогнозування потоків грошових коштів для того, щоб забезпечити наявність достатніх ресурсів для виконання своїх платіжних зобов'язань, а також аналізує свій коефіцієнт ліквідності.

Зведена інформація щодо термінів погашення фінансових зобов'язань Компанії на основі найранішої дати, на яку Компанія може бути змушена здійснити виплату, та не дисконтованих потоків грошових коштів від основної суми боргу та відсотків представлена таким чином:

31 грудня 2024 року	<u>До 3 місяців</u>	<u>Від 3 місяців до 1 року</u>	<u>Від 1 до 2 років</u>	<u>Від 2 до 3 років</u>	<u>Усього</u>
Інші непоточні фінансові зобов'язання	-	-	5 266	-	5 266
Торговельна та інша поточна кредиторська заборгованість	13 056	-	-	-	13 056
Інші поточні зобов'язання	<u>-</u>	<u>2 022 177</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2 022 177</u>
Усього	<u>13 056</u>	<u>2 022 177</u>	<u>5 266</u>	<u>-</u>	<u>2 040 499</u>

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД»

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

31 грудня 2025 року	До 3 місяців	Від 3 місяців до 1 року	Від 1 до 2 років	Від 2 до 3 років	Усього
Інші непоточні фінансові зобов'язання	-	-	1 915	-	1 915
Торговельна та інша поточна кредиторська заборгованість	13 024	-	-	-	13 024
Інші поточні зобов'язання	-	2 388 53	-	-	2 388 535
Усього	13 024	2 388 535	1 915	-	2 403 474

33. УПРАВЛІННЯ КАПІТАЛОМ

	2024	2025
Зобов'язання з оренди	5 266	1 915
Інші поточні фінансові зобов'язання	473 846	405 510
Мінус: грошові кошти та їх еквіваленти	(1 600)	(10 206)
Чисті зобов'язання	477 512	397 219
Власний капітал	3 805	3 826
Власний капітал і чисті зобов'язання	481 317	401 045
Коефіцієнт фінансового важеля	99,21%	99,04%

Компанія у господарській діяльності використовує позиковий капітал (зовнішнє інвестування) як основне джерело фінансування, що підтверджується високим коефіцієнтом фінансового важеля. Головною метою управління капіталом Компанії є підтримка достатньої кредитоспроможності і коефіцієнтів забезпеченості власними коштами з метою збереження можливості продовжувати свою діяльність, забезпечуючи прийнятний рівень прибутковості на інвестований капітал, дотримуючись інтересів інших партнерів і підтримуючи оптимальну структуру капіталу, що дозволяє мінімізувати витрати на капітал.

Компанія здійснює управління капіталом з метою забезпечення гарантій того, що вона зможе продовжувати свою діяльність на безперервній основі, одночасно підтримуючи довіру кредиторів та забезпечуючи максимальний прибуток власникам, а також власний майбутній розвиток.

34. ПОДІЇ ПІСЛЯ ЗВІТНОГО ПЕРІОДУ

На дату випуску цієї фінансової звітності Компанія продовжує провадити свою операційну діяльність без будь-яких обмежень. Керівництво Компанії контролює усі свої операції та здійснює поточне управління господарською діяльністю.

Інформація про операційне середовище, у якому Компанія провадить свою діяльність, також розкривається у Примітці 2 «Операційне середовище». Факти впливу війни на Компанію, які є наразі відомими, та вжиті керівництвом заходи у відповідь представлені у Примітці «Основа подання фінансової звітності та основні принципи облікової політики».

У період після звітної дати продовжується повномасштабна збройна агресія Російської Федерації проти України, розпочата 24 лютого 2022 року. Війна, що триває понад чотири роки, призвела до значних людських втрат, масштабної гуманітарної кризи, руйнування військової та цивільної інфраструктури і суттєвого переміщення населення. Значна частина території України на сході та півдні залишається тимчасово окупованою; на лінії зіткнення продовжується активна фаза бойових дій. Не припиняються ракетно-безпілотні удари по об'єктах енергетичної, транспортної та цивільної інфраструктури на всій території України.

Унаслідок широкомасштабної агресії рівень усіх ризиків, що впливають на стабільність фінансової системи та економічну діяльність в Україні, залишається значно підвищеним. Водночас у 2025 році українська економіка, бізнес та населення продемонстрували здатність до стійкої адаптації до умов воєнного стану, а фінансова система України зберегла стабільність завдяки послідовній політиці Національного банку України та міжнародній фінансовій підтримці. Після звітної дати, 31 грудня 2025 року, і до дати затвердження цієї фінансової звітності для випуску не відбулося жодних подій, які вимагали б коригування показників у фінансовій звітності Компанії.

Разом із тим, у післязвітному періоді мали місце події та рішення органів державної влади, які, хоча й не потребують коригування показників фінансової звітності, можуть мати вплив на майбутню діяльність Компанії:

- **Продовження воєнного стану та загальної мобілізації.** Протягом післязвітного періоду дію правового режиму воєнного стану та загальної мобілізації в Україні було продовжено двічі. Указом Президента України від 12 січня 2026 року № 40/2026 «Про продовження строку дії воєнного стану в Україні», затвердженим Законом України від 14 січня 2026 року № 4757-IX, дію воєнного стану в Україні було продовжено на 90 діб – з 3 лютого 2026 року до 4 травня 2026 року. Аналогічним чином було продовжено строк проведення загальної мобілізації (Указ Президента України № 41/2026, затверджений Законом України № 4758-IX). Указом Президента України від 27 квітня 2026 року № 342/2026 «Про продовження строку дії воєнного стану в Україні» дію воєнного стану в Україні було продовжено ще на 90 діб – з 05 години 30 хвилин 4 травня 2026 року, з відповідним продовженням строку проведення загальної мобілізації згідно з Указом Президента України від 27 квітня 2026 року № 343/2026. В умовах триваючої збройної агресії Російської Федерації проти України ризики, пов'язані з порушенням логістики, енергетичної безпеки, нестачею кваліфікованої робочої сили та безпекою будівельної інфраструктури, залишаються високими, що може вплинути на реалізацію будівельних проєктів Компанії у коротко- та середньостроковій перспективі.
- **Оновлення монетарної політики.** Рішенням Правління Національного банку України облікову ставку з 30 січня 2026 року було знижено з 15,5% до 15,0% річних, що стало першою зміною ключової ставки з березня 2025 року. Національний банк України обґрунтував це рішення стійким зниженням інфляційного тиску та зменшенням ризиків, пов'язаних із зовнішнім фінансуванням. За результатами подальшого засідання у березні 2026 року облікову ставку було залишено без змін на рівні 15,0% річних. Поступове пом'якшення монетарної політики в умовах збереження інфляційних ризиків може впливати на вартість залучення боргового фінансування у будівельній галузі та на динаміку попиту на первинне житло.
- **Ринок первинної житлової нерухомості.** За інформацією, доступною на дату затвердження цієї фінансової звітності, первинний ринок житла у Києві та прилеглих регіонах продовжує демонструвати стриманий попит, який концентрується переважно на об'єктах з високим рівнем готовності, зрозумілими строками здачі та надійною репутацією забудовника. Зберігається тенденція до помірнього зростання цін у гривневому вираженні, обумовлена переважно збільшенням собівартості будівництва. Зазначені тенденції у цілому є сприятливими для Компанії з огляду на її досвід на ринку, ступінь готовності об'єктів та структуру портфеля проєктів.
- **Перебіг мирних перемовин.** Протягом першого кварталу 2026 року відбувалися дипломатичні консультації за участі України, Російської Федерації та міжнародних посередників щодо можливих параметрів припинення вогню та врегулювання збройного конфлікту. Станом на дату затвердження цієї фінансової звітності переговорний процес не завершився укладенням обов'язкових договорів, а бойові дії на лінії зіткнення продовжуються. Подальший перебіг мирного процесу є чинником суттєвої невизначеності, який може мати як позитивний, так і негативний вплив на операційне середовище в Україні та діяльність Компанії.

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД»

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

Негативний вплив на економіку та суспільство України через триваючу повномасштабну збройну агресію Російської Федерації зберігається і у 2026 році. Оцінка впливу війни на поточну ситуацію у Компанії та оцінка керівництвом безперервності діяльності розкриті у Примітці 3 «Основа подання фінансової звітності та основні принципи облікової політики».

35. ЗАТВЕРДЖЕННЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

Цю фінансову звітність було схвалено керівництвом Компанії і затверджено до випуску 29 квітня 2026 року.

Белашев В.В.

Представник Голови Правління



Степанюк Н.В.

Головний бухгалтер

Усього в цьому документі пронумеровано,
прошито, скріплено підписом 42 аркушів.



ТОВ «Паркер Рассел»
Директор Лінник О.А.