АУДИТОРСЬКА ФІРМА

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА
ЩОДО АУДИТУ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КАГАН І КО" за 2025 рік

Управлінському персоналу,
засновникам
ТОВ «КАГАН І КО»

Думка

Ми провели аудит фінансової звітності **ТОВ «КАГАН І КО»** (код ЄДРПОУ 43492338), місцезнаходження: Україна, 02192, м. Київ, бульвар Дарницький, буд.8А) (далі– Підприємство), що складається із Балансу (Звіту про фінансовий стан) станом на 31 грудня 2025 року, Звіту про фінансові результати (Звіту по сукупний дохід) за 2025 рік, Звіту про рух грошових коштів (за прямим методом) за 2025 рік, Звіту про власний капітал за 2025 рік та Приміток до річної фінансової звітності Підприємства за 2025 рік, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, фінансова звітність підприємства, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах, фінансовий стан Підприємства станом на 31 грудня 2025 року, його фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився на зазначену дату, відповідно до національних Положень (стандартів) бухгалтерського обліку, що діють в Україні (далі - НП(С)БО), та відповідає вимогам Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 р. № 996-XIV (далі-Закон про бухгалтерський облік та фінансову звітність) щодо складання фінансової звітності.

Основа для думки

Ми провели аудит відповідно вимог 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 Підприємства 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, щодо безперервності діяльності

Ми звертаємо увагу на Примітку 4 «Питання безперервності діяльності Компанії з урахуванням воєнного стану» у фінансової звітності, у якій розкривається інформація про діяльність Підприємства в період воєнного стану та ведення бойових дій. Дана фінансова звітність була підготовлена на основі принципу безперервності діяльності, який передбачає продовження стабільної діяльності Підприємства в досяжному майбутньому.

Підприємство зазнає впливу істотних ризиків, пов'язаних із подальшим ходом поточного повномасштабного воєнного вторгнення російської федерації в Україну. Масштаби чи строки подальшого перебігу подій або термін завершення воєнних дій є фактором невизначеності. Ці події та умови свідчать про існування суттєвої невизначеності, яка може викликати значні сумніви у спроможності Підприємства продовжувати подальшу безперервну діяльність.

Під час аудиту фінансової звітності ми дійшли висновку, що використання управлінським

персоналом принципу безперервної діяльності під час підготовки фінансової звітності Підприємства за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року, є доцільним.
Наша думка не є модифікованою щодо цього питання.

Інша інформація

Управлінський персонал Підприємства несе відповідальність за іншу інформацію, що подається разом з фінансовою звітністю та звітом незалежного аудитора. Інша інформація складається із Звіту про управління за 2025 рік.

На дату складання цього звіту незалежного аудитора нам не надано Звіт про управління за 2025 рік, відповідно до вимог Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні», тому ми не висловлюємо думку про те, чи існує суттєва невідповідність між Звітом про управління та фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи цей Звіт про управління виглядає таким, що містить суттєве викривлення.

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

Управлінський персонал несе відповідальність за складання достовірної фінансової звітності відповідно до Закону про бухгалтерський облік та фінансову звітність, Національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку та за таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський персонал визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень у наслідок шахрайства або помилки.

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

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

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, якщо 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, які поставили б під значний сумнів можливість компанії продовжити безперервну діяльність. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу в своєму 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 відображення.

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

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

Основні відомості про суб'єкт аудиторської діяльності

Повне найменування	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АУДИТОРСЬКА ФІРМА «МУЛЬТІ-АУДИТ»
Ідентифікаційний код	23525113
Місцезнаходження:	02147, м. Київ, вул. Сверстюка Євгена, будинок 6-Е, офіс А3
Телефон	+38 (050) 012 09 99
Реєстр аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності	0891 від 26.01.2001 р. Розділ "Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності"

Директор
ТОВ «АУДИТОРСЬКА ФІРМА «МУЛЬТІ - АУДИТ»

Катерина АБЛАЄВА
(номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності № 102740)

Дата складання
Звіту незалежного аудитора
м. Київ, Україна

09 квітня 2026 року

Додаток 1
до Національного положення (стандарту)
бухгалтерського обліку 1 "Загальні вимоги до фінансової звітності"

		КОДИ
	Дата (рік, місяць, число)	2026 01 01
Підприємство ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КАГАН І КО"	за ЄДРПОУ	43492338
Територія Київ	за КАТОТТГ [1]	UA80000000000479391
Організаційно-правова форма господарювання Товариство з обмеженою відповідальністю	за КОПФГ	240
Вид економічної діяльності Будівництво житлових і нежитлових будівель	за КВЕД	41.20

Середня кількість працівників [2] 81

Адреса, телефон бульвар ДАРНИЦЬКИЙ, буд. 8 А, м. КИЇВ, 02192 0976495358

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

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

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

Баланс (Звіт про фінансовий стан)

на 31 грудня 2025 р.

Форма №1 Код за ДКУД 1801001

А К Т И В	**Код рядка**	**На початок звітного періоду**	**На кінець звітного періоду**
1	**2**	**3**	**4**
I. Необоротні активи			
Нематеріальні активи	1000	-	7
первісна вартість	1001	-	10
накопичена амортизація	1002	-	3
Незавершені капітальні інвестиції	1005	-	-
Основні засоби	1010	42 505	36 230
первісна вартість	1011	59 134	59 144
знос	1012	16 629	22 914
Інвестиційна нерухомість	1015	-	-
первісна вартість інвестиційної нерухомості	1016	-	-
знос інвестиційної нерухомості	1017	-	-
Довгострокові біологічні активи	1020	-	-
первісна вартість довгострокових біологічних активів	1021	-	-
накопичена амортизація довгострокових біологічних активів	1022	-	-
Довгострокові фінансові інвестиції: які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	-	-
інші фінансові інвестиції	1035	-	-
Заборгованість за внесками до статутного капіталу інших підприємств	1036	-	-
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	-	-
Відстрочені податкові активи	1045	-	-
Гудвіл	1050	-	-
Відстрочені аквізиційні витрати	1060	-	-
Залишок коштів у централізованих страхових резервних фондах	1065	-	-
Інші необоротні активи	1090	-	-
Усього за розділом I	**1095**	**42 505**	**36 237**
II. Оборотні активи			
Запаси	1100	391 290	556 620
виробничі запаси	1101	5 348	18 962
незавершене виробництво	1102	284 035	487 262
готова продукція	1103	100 216	48 705
товари	1104	1 691	1 691
Поточні біологічні активи	1110	-	-
Депозити перестрахування	1115	-	-
Векселі одержані	1120	-	-
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	151	394
Дебіторська заборгованість за розрахунками: за виданими авансами	1130	14 143	59 742
з бюджетом	1135	26 318	9 022
у тому числі з податку на прибуток	1136	3 049	9 022
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	1140	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків	1145	-	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	-	480
Поточні фінансові інвестиції	1160	-	-
Гроші та їх еквіваленти	1165	285	16 287
готівка	1166	-	-
рахунки в банках	1167	285	16 287
Витрати майбутніх періодів	1170	4	10
Частка перестраховика у страхових резервах	1180	-	-
у тому числі в: резервах довгострокових зобов'язань	1181	-	-
резервах збитків або резервах належних виплат	1182	-	-

резервах незароблених премій	1183	-	-
інших страхових резервах	1184	-	-
Інші оборотні активи	1190	43 891	95 412
Усього за розділом II	**1195**	**476 082**	**737 967**
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	**1200**	**-**	**-**
Баланс	**1300**	**518 587**	**774 204**

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	5 000	5 000
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	-	-
Капітал у дооцінках	1405	-	-
Додатковий капітал	1410	-	-
емісійний дохід	1411	-	-
накопичені курсові різниці	1412	-	-
Резервний капітал	1415	-	-
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	35 987	37 313
Неоплачений капітал	1425	(-)	(-)
Вилучений капітал	1430	(-)	(-)
Інші резерви	1435	-	-
Усього за розділом I	**1495**	**40 987**	**42 313**
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	-	-
Пенсійні зобов'язання	1505	-	-
Довгострокові кредити банків	1510	-	-
Інші довгострокові зобов'язання	1515	-	-
Довгострокові забезпечення	1520	-	-
довгострокові забезпечення витрат персоналу	1521	-	-
Цільове фінансування	1525	-	-
благодійна допомога	1526	-	-
Страхові резерви	1530	-	-
у тому числі: резерв довгострокових зобов'язань	1531	-	-
резерв збитків або резерв належних виплат	1532	-	-
резерв незароблених премій	1533	-	-
інші страхові резерви	1534	-	-
Інвестиційні контракти	1535	-	-
Призовий фонд	1540	-	-
Резерв на виплату джек-поту	1545	-	-
Усього за розділом II	**1595**	**-**	**-**
III. Поточні зобов'язання і забезпечення			
Короткострокові кредити банків	1600	-	-
Векселі видані	1605	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за: довгостроковими зобов'язаннями	1610	-	-
товари, роботи, послуги	1615	77 412	22 609
розрахунками з бюджетом	1620	336	2 676
у тому числі з податку на прибуток	1621	-	-
розрахунками зі страхування	1625	269	535
розрахунками з оплати праці	1630	1 043	1 994
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1635	260 442	567 521
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	1640	-	-
Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків	1645	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за страховою діяльністю	1650	-	-
Поточні забезпечення	1660	717	604
Доходи майбутніх періодів	1665	-	-
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670	-	-
Інші поточні зобов'язання	1690	137 381	135 952
Усього за розділом III	**1695**	**477 600**	**731 891**
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	**1700**	**-**	**-**
V. Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду	**1800**	**-**	**-**
Баланс	**1900**	**518 587**	**774 204**

Керівник **Вальчик Сергій Миколайович**

Головний бухгалтер **Поліщук Тетяна Борисівна**

[1] Кодифікатор адміністративно-територіальних одиниць та територій територіальних громад.

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

	КОДИ		
Дата (рік, місяць, число)	2026	01	01
за ЄДРПОУ	43492338		

Підприємство **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КАГАН І КО"**

(найменування)

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

Форма № 2 Код за ДКУД **1801003**

І. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	88 285	167 527
Чисті зароблені страхові премії	*2010*	-	-
премії підписані, валова сума	*2011*	-	-
премії, передані у перестрахування	*2012*	-	-
зміна резерву незароблених премій, валова сума	*2013*	-	-
зміна частки перестраховиків у резерві незароблених премій	*2014*	-	-
Собівартість реалізованої продукції (товарів,робіт, послуг)	2050	(51 510)	(130 622)
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	*2070*	-	-
Валовий: прибуток	2090	36 775	36 905
збиток	2095	(-)	(-)
Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань	*2105*	-	-
Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів	*2110*	-	-
зміна інших страхових резервів, валова сума	*2111*	-	-
зміна частки перестраховиків в інших страхових резервах	*2112*	-	-
Інші операційні доходи	2120	225	171
у тому числі: дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	*2121*	-	-
дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	*2122*	-	-
дохід від використання коштів, вивільнених від оподаткування	*2123*	-	-
Адміністративні витрати	2130	(5 841)	(2 982)
Витрати на збут	2150	(16 915)	(606)
Інші операційні витрати	2180	(14)	(1 468)
у тому числі: витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	*2181*	-	-
витрати від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	*2182*	-	-
Фінансовий результат від операційної діяльності: прибуток	2190	14 230	32 020
збиток	2195	(-)	(-)
Дохід від участі в капіталі	2200	-	-
Інші фінансові доходи	2220	-	-
Інші доходи	2240	-	-
у тому числі: дохід від благодійної допомоги	*2241*	-	-
Фінансові витрати	2250	(12 777)	(10 293)
Втрати від участі в капіталі	2255	(-)	(-)
Інші витрати	2270	(-)	(-)
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	*2275*	-	-

Фінансовий результат до оподаткування: прибуток	2290	1 453	21 727
збиток	2295	(-)	(-)
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	(127)	(3 911)
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-
Чистий фінансовий результат: прибуток	2350	1 326	17 816
збиток	2355	(-)	(-)

II. СУКУПНИЙ ДОХІД

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405	-	-
Накопичені курсові різниці	2410	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415	-	-
Інший сукупний дохід	2445	-	-
Інший сукупний дохід до оподаткування	**2450**	-	-
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	-	-
Інший сукупний дохід після оподаткування	**2460**	-	-
Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)	**2465**	1 326	17 816

III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	69 223	41 253
Витрати на оплату праці	2505	20 928	14 639
Відрахування на соціальні заходи	2510	4 287	3 266
Амортизація	2515	6 288	6 244
Інші операційні витрати	2520	125 270	108 662
Разом	**2550**	225 996	174 064

IV. РОЗРАХУНОК ПОКАЗНИКІВ ПРИБУТКОВОСТІ АКЦІЙ

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

Керівник Вальчик Сергій Миколайович

Головний бухгалтер Поліщук Тетяна Борисівна

	КОДИ		
Дата (рік, місяць, число)	2026	01	01
за ЄДРПОУ	43492338		

Підприємство **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КАГАН І КО"**
(найменування)

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

Форма №3 Код за ДКУД 1801004

Стаття	Код	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
I. Рух коштів у результаті операційної діяльності			
Надходження від:			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	60 619	60 437
Повернення податків і зборів	3005	13 450	-
у тому числі податку на додану вартість	3006	13 450	-
Цільового фінансування	3010	-	-
Надходження від отримання субсидій, дотацій	3011	-	-
Надходження авансів від покупців і замовників	3015	352 441	92 040
Надходження від повернення авансів	3020	2 348	11 706
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	-	-
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035	-	-
Надходження від операційної оренди	3040	-	-
Надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045	-	-
Надходження від страхових премій	3050	-	-
Надходження фінансових установ від повернення позик	3055	-	-
Інші надходження	3095	204	138
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	(297 730)	(139 326)
Праці	3105	(15 000)	(10 707)
Відрахувань на соціальні заходи	3110	(4 327)	(2 995)
Зобов'язань з податків і зборів	3115	(21 223)	(12 347)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	(6 100)	(4 270)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	(9 879)	(4 717)
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	(5 244)	(3 360)
Витрачання на оплату авансів	3135	(52 762)	(12 013)
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	(257)	(20 571)
Витрачання на оплату цільових внесків	3145	(-)	(-)
Витрачання на оплату зобов'язань за страховими контрактами	3150	(-)	(-)
Витрачання фінансових установ на надання позик	3155	(-)	(-)
Інші витрачання	3190	(16)	(51)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	**3195**	37 747	-33 689
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	-	-
необоротних активів	3205	-	-
Надходження від отриманих:			
відсотків	3215	-	-
дивідендів	3220	-	-
Надходження від деривативів	3225	-	-
Надходження від погашення позик	3230	-	-
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	-	-
Інші надходження	3250	-	-

Витрачання на придбання: фінансових інвестицій	3255	(-)	(-)
необоротних активів	3260	(24)	(4 002)
Виплати за деривативами	3270	(-)	(-)
Витрачання на надання позик	3275	(-)	(-)
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	(-)	(-)
Інші платежі	3290	(-)	(-)
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	**3295**	-24	-4 002
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності			
Надходження від: Власного капіталу	3300	-	-
Отримання позик	3305	120 778	38 589
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	-	-
Інші надходження	3340	-	-
Витрачання на: Викуп власних акцій	3345	(-)	(-)
Погашення позик	3350	120 778	1 329
Сплату дивідендів	3355	(-)	(-)
Витрачання на сплату відсотків	3360	(21 241)	(583)
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди	3365	(-)	(-)
Витрачання на придбання частки в дочірньому підприємстві	3370	(-)	(-)
Витрачання на виплати неконтрольованим часткам у дочірніх підприємствах	3375	(-)	(-)
Інші платежі	3390	(480)	(-)
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	**3395**	-21 721	36 677
Чистий рух грошових коштів за звітний період	**3400**	16 002	-1 014
Залишок коштів на початок року	3405	285	1 299
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	-	-
Залишок коштів на кінець року	3415	16 287	285

Керівник **Вальчик Сергій Миколайович**

Головний бухгалтер **Поліщук Тетяна Борисівна**

	КОДИ		
Дата (рік, місяць, число)	2026	01	01
за ЄДРПОУ	43492338		

Підприємство **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КАГАН І КО"**

(найменування)

Звіт про власний капітал

за Рік 2025 р.

Форма №4 **Код за ДКУД** **1801005**

Стаття	Код рядка	Зареєстрований (пайовий) капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	**4000**	5 000	-	-	-	35 987	-	-	40 987
Коригування: Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на початок року	**4095**	5 000	-	-	-	35 987	-	-	40 987
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	**4100**	-	-	-	-	1 326	-	-	1 326
Інший сукупний дохід за звітний період	**4110**	-	-	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111	-	-	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	4112	-	-	-	-	-	-	-	-
Накопичені курсові різниці	4113	-	-	-	-	-	-	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих і спільних підприємств	4114	-	-	-	-	-	-	-	-
Інший сукупний дохід	4116	-	-	-	-	-	-	-	-
Розподіл прибутку: Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	-	-	-	-
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-	-	-	-
Відрахування до резервного капіталу	4210	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства	4215	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів	4220	-	-	-	-	-	-	-	-

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	-	-	-	-	-	-	-	-
Внески учасників: Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-
Погашення заборго-ваності з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення капіталу: Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-	-
Перепродаж викуп-лених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-	-
Анулювання викупле-них акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
Зменшення номіналь-ної вартості акцій	4280	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-	-
Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	4291	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом змін у капіталі	**4295**	-	-	-	-	1 326	-	-	1 326
Залишок на кінець року	**4300**	5 000	-	-	-	37 313	-	-	42 313

Керівник **Вальчик Сергій Миколайович**

Головний бухгалтер **Поліщук Тетяна Борисівна**

	КОДИ		
Дата (рік, місяць, число)	2025	01	01
за ЄДРПОУ	43492338		

Підприємство **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КАГАН І КО"**

(найменування)

ДОКУМЕНТ ПРИЙНЯТО

Звіт про власний капітал

за Рік 2024 р.

Форма №4 **Код за ДКУД** **1801005**

Стаття	Код рядка	Зареєстрований (пайовий) капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	**4000**	5 000	-	-	-	18 888	-	-	23 888
Коригування: Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на початок року	**4095**	5 000	-	-	-	18 888	-	-	23 888
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	**4100**	-	-	-	-	17 816	-	-	17 816
Інший сукупний дохід за звітний період	**4110**	-	-	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111	-	-	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	4112	-	-	-	-	-	-	-	-
Накопичені курсові різниці	4113	-	-	-	-	-	-	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих і спільних підприємств	4114	-	-	-	-	-	-	-	-
Інший сукупний дохід	4116	-	-	-	-	-	-	-	-
Розподіл прибутку: Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	-	-	-	-
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-	-	-	-
Відрахування до резервного капіталу	4210	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства	4215	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів	4220	-	-	-	-	-	-	-	-

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	-	-	-	-	-	-	-	-
Внески учасників: Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення капіталу: Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-	-
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-	-
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
Зменшення номінальної вартості акцій	4280	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-	-
Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	4291	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом змін у капіталі	**4295**	-	-	-	-	17 816	-	-	17 816
Залишок на кінець року	**4300**	5 000	-	-	-	36 704	-	-	41 704

Вальчик Сергій Миколайович
ЕП Петренко Наталія Миколаївна

Керівник **Вальчик Сергій Миколайович**

Головний бухгалтер **Петренко Наталія Миколаївна**

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Міністерства фінансів України
29.11.2000 № 302 (у редакції наказу Міністерства фінансів України від 28.10.2003 № 602)

	Коди		
Дата (рік, місяць,число)	2025	12	1
за ЄДРПОУ	43492338		
за КАТОТТГ [1]	UA8000000000479391		
за СПОДУ			
за КОПФГ	240		
за КВЕД	41.20		

Підприємство **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КАГАН І КО"**
Територія Київ
Орган державного управління
Організаційно-правова форма господарювання Товариство з обмеженою відповідальністю
Вид економічної діяльності Будівництво житлових і нежитлових будівель
Одиниця виміру: тис.грн.

ПРИМІТКИ ДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ
за 2025 рік

Форма №5 **Код за ДКУД** **1801008**

I. Нематеріальні активи

Групи нематеріальних активів	Код рядка	Залишок на початок року		Надійшло за рік	Переоцінка (дооцінка +, уцінка -)		Вибуло за рік		Нараховано амортизації за рік	Втрати від зменшення корисності за рік	Інші зміни за рік		Залишок на кінець року	
		первісна (переоцінена) вартість	накопичена амортизація		первісної (переоціненої) вартості	накопиченої амортизації	первісна (переоцінена) вартість	накопичена амортизація			первісної (переоціненої) вартості	накопиченої амортизації	первісна (переоцінена) вартість	накопичена амортизація
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Права користування природними ресурсами	010	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Права користування майном	020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Права на комерційні позначення	030	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Права на об'єкти промислової власності	040	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авторське право та суміжні з ним права	050	-	-	10	-	-	-	-	3	-	-	-	10	3
	060	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші нематеріальні активи	070	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом	080	-	-	10	-	-	-	-	3	-	-	-	10	3
Гудвіл	090	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

З рядка 080 графа 14 вартість нематеріальних активів, щодо яких існує обмеження права власності (081) -
вартість оформлених у заставу нематеріальних активів (082) -
вартість створених підприємством нематеріальних активів (083) -
З рядка 080 графа 5 вартість нематеріальних активів, отриманих за рахунок цільових асигнувань (084) -
З рядка 080 графа 15 накопичена амортизація нематеріальних активів, щодо яких існує обмеження права власності (085) -

[1] Кодифікатор адміністративно-територіальних одиниць та територій територіальних громад

II. Основні засоби

Групи основних засобів	Код рядка	Залишок на початок року		Надійшло за рік	Переоцінка (дооцінка +, уцінка -)		Вибуло за рік		Нараховано амортизації за рік	Втрати від зменшення корисності	Інші зміни за рік		Залишок на кінець року		у тому числі			
															одержані за фінансовою орендою		передані в оперативну оренду	
		первісна (переоцінена) вартість	знос		первісної (переоціненої) вартості	зносу	первісна (переоцінена) вартість	знос			первісної (переоціненої) вартості	зносу	первісна (переоцінена) вартість	знос	первісна (переоцінена) вартість	знос	первісна (переоцінена) вартість	знос
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Земельні ділянки	100	4730	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4730	-	-	-	-	-
Інвестиційна нерухомість	105	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Капітальні витрати на поліпшення земель	110	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Будинки, споруди та передавальні пристрої	120	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Машини та обладнання	130	23817	9034	-	-	-	-	-	3387	-	-	-	23817	12421	-	-	-	-
Транспортні засоби	140	1499	1081	-	-	-	-	-	300	-	-	-	1499	1381	-	-	-	-
Інструменти, прилади, інвентар (меблі)	150	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Тварини	160	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Багаторічні насадження	170	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші основні засоби	180	29088	6514	-	-	-	-	-	2588	-	-	-	29088	9102	-	-	-	-
Бібліотечні фонди	190	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Малоцінні необоротні матеріальні активи	200	-	-	10	-	-	-	-	10	-	-	-	10	10	-	-	-	-
Тимчасові (нетитульні) споруди	210	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Природні ресурси	220	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Інвентарна тара	230	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Предмети прокату	240	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші необоротні матеріальні активи	250	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом	260	59134	16629	10	-	-	-	-	6285	-	-	-	59144	22914	-	-	-	-

З рядка 260 графа 14	вартість основних засобів, щодо яких існують передбачені чинним законодавством обмеження права власності	(261)	-
	вартість оформлених у заставу основних засобів	(262)	-
	залишкова вартість основних засобів, що тимчасово не використовуються (консервація, реконструкція тощо)	(263)	-
	первісна (переоцінена) вартість повністю амортизованих основних засобів	(264)	-
	основні засоби орендованих єдиних (цілісних) майнових комплексів	(2641)	-
З рядка 260 графа 8	вартість основних засобів, призначених для продажу	(265)	-
	залишкова вартість основних засобів, утрачених унаслідок надзвичайних подій	(2651)	-
З рядка 260 графа 5	вартість основних засобів, придбаних за рахунок цільового фінансування	(266)	-
Вартість основних засобів, що взяті в операційну оренду		(267)	-
З рядка 260 графа 15	знос основних засобів, щодо яких існують обмеження права власності	(268)	-
З рядка 105 графа 14	вартість інвестиційної нерухомості, оціненої за справедливою вартістю	(269)	-

III. Капітальні інвестиції

Найменування показника	Код рядка	За рік	На кінець року
1	2	3	4
Капітальне будівництво	280	-	-
Придбання (виготовлення) основних засобів	290	-	-
Придбання (виготовлення) інших необоротних матеріальних активів	300	10	-
Придбання (створення) нематеріальних активів	310	10	-
Придбання (вирощуваня) довгострокових біологічних активів	320	-	-
Інші	330	-	-
Разом	340	20	-

З рядка 340 графа 3 капітальні інвестиції в інвестиційну нерухомість (341) -

фінансові витрати, включені до капітальних інвестицій (342) -

IV. Фінансові інвестиції

Найменування показника	Код рядка	За рік	На кінець року	
			довгострокові	поточні
1	2	3	4	5
А. Фінансові інвестиції за методом участі в капіталі в:				
асоційовані підприємства	350	-	-	-
дочірні підприємства	360	-	-	-
спільну діяльність	370	-	-	-
Б. Інші фінансові інвестиції в:				
частки і паї у статутному капіталі інших підприємств	380	-	-	-
акції	390	-	-	-
облігації	400	-	-	-
інші	410	-	-	-
Разом (розд.А + розд.Б)	420	-	-	-

З рядка 1035 гр. 4 Балансу (Звіту про фінансовий стан) Інші довгострокові фінансові інвестиції відображені:

за собівартістю (421) -

за справедливою вартістю (422) -

за амортизованою собівартістю (423) -

З рядка 1160 гр. 4 Балансу (Звіту про фінансовий стан) Поточні фінансові інвестиції відображені:

за собівартістю (424) -

за справедливою вартістю (425) -

за амортизованою собівартістю (426) -

V. Доходи і витрати

Найменування показника	Код рядка	Доходи	Витрати
1	2	3	4
А. Інші операційні доходи і витрати			
Операційна оренда активів	440	-	-
Операційна курсова різниця	450	-	-
Реалізація інших оборотних активів	460	-	-
Штрафи, пені, неустойки	470	-	-
Утримання об'єктів житлово-комунального і соціально-культурного призначення	480	-	-
Інші операційні доходи і витрати	490	225	14
у тому числі: відрахування до резерву сумнівних боргів	491	X	-
непродуктивні витрати і втрати	492	X	-
Б. Доходи і витрати від участі в капіталі за інвестиціями в:			
асоційовані підприємства	500	-	-
дочірні підприємства	510	-	-
спільну діяльність	520	-	-
В. Інші фінансові доходи і витрати			
Дивіденди	530	-	x
Проценти	540	x	12777
Фінансова оренда активів	550	-	-
Інші фінансові доходи і витрати	560	-	-
Г. Інші доходи і витрати			
Реалізація фінансових інвестицій	570	-	-
Доходи від об'єднання підприємств	580	-	-
Результат оцінки корисності	590	-	-
Неопераційна курсова різниця	600	-	-
Безоплатно одержані активи	610	-	x
Списання необоротних активів	620	x	-
Інші доходи і витрати	630	-	-

Товарообмінні (бартерні) операції з продукцією (товарами, роботами, послугами) **(631)** -

Частка доходу від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) за товарообмінними (бартерними) контрактами з пов'язаними сторонами **(632)** - %

З рядків 540-560 графа 4 фінансові витрати, уключені до собівартості активів **(633)** -

VI. Грошові кошти

Найменування показника	Код рядка	На кінець року
1	2	3
Готівка	640	-
Поточний рахунок у банку	650	4816
Інші рахунки в банку (акредитиви, чекові книжки)	660	11471
Грошові кошти в дорозі	670	-
Еквіваленти грошових коштів	680	-
Разом	690	16287

З рядка 1090 гр. 4 Балансу (Звіту про фінансовий стан) Грошові кошти, використання яких обмежено **(691)** -

VII. Забезпечення і резерви

Види забезпечень і резервів	Код рядка	Залишок на початок року	Збільшення за звіт. рік		Використано у звітному році	Сторновано невикористану суму у звітному році	Сума очікуваного відшкодування витрат іншою стороною, що врахована при оцінці забезпечення	Залишок на кінець року
			нараховано (створено)	додаткові відрахування				
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Забезпечення на виплату відпусток працівникам	710	717	1602	-	1715	-	604	604
Забезпечення наступних витрат на додаткове пенсійне забезпечення	720	-	-	-	-	-	-	-
Забезпечення наступних витрат на виконання гарантійних зобов'язань	730	-	-	-	-	-	-	-
Забезпечення наступних витрат на реструктуризацію	740	-	-	-	-	-	-	-
Забезпечення наступних витрат на виконання зобов'язань щодо обтяжливих контрактів	750	-	-	-	-	-	-	-
	760	-	-	-	-	-	-	-
	770	-	-	-	-	-	-	-
Резерв сумнівних боргів	775	-	-	-	-	-	-	-
Разом	780	717	1602	-	1715	-	604	604

VIII.Запаси

Найменування показника	Код рядка	Балансова вартість на кінець року	Переоцінка за рік	
			збільшення чистої вартості реалізації *	уцінка
1	2	3	4	5
Сировина і матеріали	800	8	-	-
Купівельні напівфабрикати та комплектуючі вироби	810	-	-	-
Паливо	820	-	-	-
Тара і тарні матеріали	830	-	-	-
Будівельні матеріали	840	18867	-	-
Запасні частини	850	-	-	-
Матеріали сільськогосподарського призначення	860	-	-	-
Поточні біологічні активи	870	-	-	-
Малоцінні та швидкозношувані предмети	880	87	-	-
Незавершене виробництво	890	487262	-	-
Готова продукція	900	48705	-	-
Товари	910	1691	-	-
Разом	920	556620	-	-

З рядка 920 графа 3 Балансова вартість запасів:

відображених за чистою вартістю реалізації	(921)	-
переданих у переробку	(922)	-
оформлених в заставу	(923)	-
переданих на комісію	(924)	-
Активи на відповідальному зберіганні (позабалансовий рахунок 02)	(925)	-
З рядка 1200 графа 4 Балансу (Звіту про фінансовий стан) запаси, призначені для продажу	(926)	-

* визначається за п. 28 Національного положення (стандарту) бухгалтерського обліку 9 "Запаси".

IX. Дебіторська заборгованість

Найменування показника	Код рядка	Всього на кінець року	у т.ч. за строками непогашення		
			до 12 місяців	від 12 до 18 місяців	від 18 до 36 місяців
1	2	3	4	5	6
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	940	394	394	-	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	950	60222	60222	-	-

Списано у звітному році безнадійної дебіторської заборгованості (951) -

Із рядків 940 і 950 графа 3 заборгованість з пов'язаними сторонами (952) -

X. Нестачі і втрати від псування цінностей

Найменування показника	Код рядка	Сума
1	2	3
Виявлено (списано) за рік нестач і втрат	960	-
Визнано заборгованістю винних осіб у звітному році	970	-
Сума нестач і втрат, остаточне рішення щодо винуватців , за якими на кінець року не прийнято (позабалансовий рахунок 072)	980	-

XI. Будівельні контракти

Найменування показника	Код рядка	Сума
1	2	3
Дохід за будівельними контрактами за звітний рік	1110	-
Заборгованість на кінець звітного року: валова замовників	1120	-
валова замовникам	1130	-
з авансів отриманих	1140	-
Сума затриманих коштів на кінець року	1150	-
Вартість виконаних субпідрядниками робіт за незавершеними будівельними контрактами	1160	-

XII. Податок на прибуток

Найменування показника	Код рядка	Сума
1	2	3
Поточний податок на прибуток	1210	127
Відстрочені податкові активи: на початок звітного року	1220	-
на кінець звітного року	1225	-
Відстрочені податкові зобов'язання: на початок звітного року	1230	-
на кінець звітного року	1235	-
Включено до Звіту про фінансові результати - усього	1240	127
у тому числі: поточний податок на прибуток	1241	127
зменшення (збільшення) відстрочених податкових активів	1242	-
збільшення (зменшення) відстрочених податкових зобов'язань	1243	-
Відображено у складі власного капіталу - усього	1250	-
у тому числі: поточний податок на прибуток	1251	-
зменшення (збільшення) відстрочених податкових активів	1252	-
збільшення (зменшення) відстрочених податкових зобов'язань	1253	-

XIII. Використання амортизаційних відрахувань

Найменування показника	Код рядка	Сума
1	2	3
Нараховано за звітний рік	1300	6288
Використано за рік - усього	1310	-
в тому числі на: будівництво об'єктів	1311	-
придбання (виготовлення) та поліпшення основних засобів	1312	-
з них машини та обладнання	1313	-
придбання (створення) нематеріальних активів	1314	-
погашення отриманих на капітальні інвестиції позик	1315	-
	1316	-
	1317	-

XIV. Біологічні активи

Групи біологічних активів	Код рядка	Обліковуються за первісною вартістю										Обліковуються за справедливою вартістю				
		залишок на початок року		надійшло за рік	вибуло за рік		нараховано амортизації за рік	втрати від зменшення корисності	вигоди від відновлення корисності	залишок на кінець року		залишок на початок року	надійшло за рік	зміни вартості за рік	вибуло за рік	залишок на кінець року
		первісна вартість	накопичена амортизація		первісна вартість	накопичена амортизація				первісна вартість	накопичена амортизація					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Довгострокові біологічні активи – усього в тому числі:	1410	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
робоча худоба	1411	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
продуктивна худоба	1412	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
багаторічні насадження	1413	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1414	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
інші довгострокові біологічні активи	1415	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Поточні біологічні активи – усього в тому числі:	1420	-	х	-	-	х	х	-	-	-	х	-	-	-	-	-
тварини на вирощуванні та відгодівлі	1421	-	х	-	-	х	х	-	-	-	х	-	-	-	-	-
біологічні активи в стані біологічних перетворень (крім тварин на вирощуванні та відгодівлі)	1422	-	х	-	-	х	х	-	-	-	х	-	-	-	-	-
	1423	-	х	-	-	х	х	-	-	-	х	-	-	-	-	-
інші поточні біологічні активи	1424	-	х	-	-	х	х	-	-	-	х	-	-	-	-	-
Разом	1430	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

З рядка 1430 графа 5 і графа 14 вартість біологічних активів, придбаних за рахунок цільового фінансування **(1431)** -

З рядка 1430 графа 6 і графа 16 залишкова вартість довгострокових біологічних активів, первісна вартість поточних біологічних активів і справедлива вартість біологічних активів, утрачених унаслідок надзвичайних подій **(1432)** -

З рядка 1430 графа 11 і графа 17 балансова вартість біологічних активів, щодо яких існують передбачені законодавством обмеження права власності **(1433)** -

XV. Фінансові результати від первісного визнання та реалізації сільськогосподарської продукції та додаткових біологічних активів

Найменування показника	Код рядка	Вартість первісного визнання	Витрати, пов'язані з біологічними перетворен-нями	Результат від первісного визнання		Уцінка	Виручка від реалізації	Собівартість реалізації	Фінансовий результат (прибуток +, збиток -) від	
				дохід	витрати				реалізації	первісного визнання та реалізації
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Продукція та додаткові біологічні активи рослинництва - усього	1500	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
у тому числі: зернові і зернобобові	1510	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
з них: пшениця	1511	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
соя	1512	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
соняшник	1513	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
ріпак	1514	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
цукрові буряки (фабричні)	1515	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
картопля	1516	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
плоди (зерняткові, кісточкові)	1517	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
інша продукція рослинництва	1518	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
додаткові біологічні активи рослинництва	1519	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
Продукція та додаткові біологічні активи тваринництва - усього	1520	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
у тому числі: приріст живої маси – усього	1530	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
з нього: великої рогатої худоби	1531	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
свиней	1532	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
молоко	1533	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
вовна	1534	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
яйця	1535	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
інша продукція тваринництва	1536	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
додаткові біологічні активи тваринництва	1537	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
продукція рибництва	1538	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
	1539	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
Сільськогосподарська продукція та додаткові біологічні активи - разом	1540	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-

Керівник Вальчик Сергій Миколайович

Головний бухгалтер Поліщук Тетяна Борисівна

Товариство з обмеженою відповідальністю «КАГАН І КО»
Період: **з 01.01.2025р. по 31.12.2025 р.**

ПРИМІТКИ
до фінансової звітності підприємства за 2025 рік

Товариство з обмеженою відповідальністю «КАГАН І КО» (далі – Товариство) надає наступний стислий опис облікових оцінок (політик) та опис даних фінансової звітності, що вимагають розкриття за Національними стандартами (положення) фінансової звітності

1. Загальні відомості про Товариство:

Повне найменування юридичної особи та скорочене у разі його наявності	Товариство з обмеженою відповідальністю «КАГАН І КО»
Організаційно-правова форма	Товариство з обмеженою відповідальністю
Ідентифікаційний код юридичної особи	43492338
Місцезнаходження юридичної особи	02192, Україна, 02192, м. Київ, Дарницький бульвар, будинок 8а
Перелік засновників (учасників) юридичної особи, у тому числі частки кожного із засновників (учасників)	Фізична особа Каган Вадим Владиславович; ІПН 1517508434. Розмір внеску до статутного фонду: 4 500 000 грн. (90%). АТ «ЗНВІФ» «ІДА»; Код ЄДРПОУ: 43423966.Розмір внеску до статутного фонду: 500 000 грн. (10%).
Дані про розмір статутного капіталу (статутного або складеного капіталу) та про дату закінчення його формування	5 000 000,00 грн. 15.06.2020
Види діяльності	41.20 – Будівництво житлових і нежитлових будівель (основний) 41.10- Організація будівництва будівель 68.10 – Купівля та продаж власного нерухомого майна 68.20 – Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна 25.11 – Виробництво будівельних металевих конструкцій і частин конструкцій
Керівник (посада, ПІБ)	Директор Вальчик Сергій Миколайович (перший підпис)
Головний бухгалтер чи аутсорс (посада , ПІБ)	Головний бухгалтер Поліщук Тетяна Борисівна
Дата державної реєстрації	Дата запису: 06.02.2020 Номер запису: 10671020000032446
Інформація для здійснення зв'язку з юридичною особою	+38 096 939 8854
Кількість працівників на 31.12.2025 року	81
Назва підприємства, що контролює інші підприємства (материнське підприємство), а також назву фактичної контролюючої сторони, якщо вона має іншу назву)	Відсутні

1.1. Опис діяльності Товариства

ТОВ «КАГАН І КО» - молода і перспективна Товариство, дружній колектив творчих людей-однодумців, що готові втілювати у життя нові грандіозні іде і яка вже встигла зарекомендувати себе як відповідальний і надійний забудовник. Місія Товариства - створення якісного, доступного житла.

Товариство займається повним спектром операцій зі створення та експлуатації об'єктів нерухомості: від пошуку ділянок під будівництво, розробки проекту та концепції і виконання будівельних робіт до їх реалізації і введення в експлуатацію.

З чого все починалось? Недобудова на Симона Петлюри, 21-Б на слуху в броварчан була понад 10 років. У 2006 році 160 інвесторів уклали кошти в будівництво багатоповерхівки на вулиці Черняховського, 21-Б (Симона Петлюри). Розпочала будівництво державна Товариство «Броварипромжитлобуд». А вже наступного року без відома вкладників продала недобудову ТОВ «Північзахідтрансбуд». Свої квартири вкладники мали отримати за три роки, а чекали 15: будівництво було «заморожене», інвестори повернути кошти собі не могли. У липні 2018 року Апеляційний суд Київської області скасував договір куплі-продажу недобудови ТОВ «Північзахідтрансбуд». Рішенням Броварської міської ради об'єкт мали передати у комунальну власність, та цього не сталося.

Місто намагалося всіляко вирішити проблему скандального довгобуду. Так, щоб залучити інвестора, який і допоможе вирішити проблему, після проведення документальних процедур, виставили на інвестиційний конкурс земельну ділянку площею 2,3648 га по вул. С. Петлюри, 28.

Цим інвестором, який погодився взятись допомогти людям отримати нарешті власне житло, і стало ТОВ «КАГАН І КО». Виконавши в повному обсязі свої зобов'язання перед вкладниками, в III кварталі 2021 року, двері власних довгоочікуваних домівок відчинили 412 власників.

За 6 років роботи забудовник реалізував 5 будинків. Серед готових житлових комплексів можна назвати:

- ЖК на С.Петлюри, 21-Б у Броварах;
- ЖК на С.Петлюри, 28 у Броварах.

Ще 5 будинків перебувають на різних етапах реалізації. Сьогодні Товариство активно будує у Броварах та смт.Чабани Київської області. Кожен новий проект стає на порядок вищим і кращим за попередній.

Забудовник застосовує сучасні технології, тому оснащеність комплексів завжди на високому рівні.

Основні види послуг:

- ***Будівництво житлових і нежитлових будівель*** — Товариство має два будівельні майданчики*: в м. Бровари Київської області по вул. С Петлюри, 28, де будується комплекс з 4 житлових будинків, торговельного комплексу, дитячого садочку та комфортною прибудинковою зоною. А також в смт. Чабани Київської області, де передбачено будівництво житлового комплексу з 4 житлових будинків, окремого паркінгу та дитячого садочку.*

- ***Продаж власного нерухомого майна****— підприємство реалізовує готові квартири в будинках введених в експлуатацію, в тому числі через державні програми Е-Оселя, У-Відновлення та ін.*

За 12 місяців 2025 року «КАГАН І КО» сплатила понад 15 млн грн. податків. Лише до державного бюджету було перераховано понад 13 млн грн. Місцеві бюджети було поповнено на суму близько 2 млн грн.

За цей час ми створили більше 80 нових робочих місць.

За результатами роботи у 2025 році Товариство «КАГАН І КО» реалізувала 4933,4 м2 житла.

Фінансова звітність складена відповідно до Національних стандартів (положень) фінансової звітності і включає в себе:

- Баланс (Звіт про фінансовий стан) станом на 31.12.2025 року.;
- Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 2025 рік;
- Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом) за 2025 рік;
- Звіт про власний капітал за 2025 рік;
- Примітки до річної фінансової звітності за 2025 рік.

Грошовою одиницею фінансової звітності є гривня України.

Керівництво Товариства несе відповідальність за складання та подання фінансової звітності за 2025 рік.

1.2. Заява про безперервність діяльності

Ця фінансова звітність була підготовлена на основі припущення, що підприємство здатне продовжувати свою діяльність на безперервній основі у найближчому майбутньому.

Підприємство є таким, що продовжить свою діяльність на безперервній основі, якщо управлінський персонал (власник) не запланує ліквідувати чи припинити діяльність, якщо не має інших реальних альтернатив таким заходам.

Управлінський персонал Товариства дійшов до висновку, що суттєвої невизначеності в припиненні діяльності не існує, але такий висновок є результатом застосування значного судження.

Управлінський персонал вважає, що він здійснює діяльність в повній відповідності з діючим законодавством та вживає належні заходи на підтримку стабільності діяльності та безперервності діяльності ТОВ «КАГАН І КО» в подальшому.

2. Основні облікові оцінки (політики):

Облікова політика Підприємства розроблена відповідно до вимог П(С)БО 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності», інших чинних П(С)БО та Методичних рекомендацій щодо облікової політики підприємства від 27.06.2013 року № 635. Положення про облікову політику Підприємства затверджене Наказом №10Б від 07.02.2020р. Облікова політика, викладене нижче, послідовно застосовувалася до усіх періодів, поданих у цій фінансовій звітності.

2.1. Основні засоби

Основними засобами визнаються закінчені об'єкти відповідно до вимог П(С)БО 7 «Основні засоби» та призначаються для використання в діяльності Товариства, вартісна оцінка яких дорівнює сумі, що перевищує 20 000 грн. Оцінка основних засобів проводиться за первісною собівартістю. Нарахування зносу основних засобів проводиться за прямолінійним методом. Амортизація малоцінних необоротних матеріальних активів нараховується у розмірі 100 % їх вартості при введенні в експлуатацію. Строк корисного використання (експлуатації) основних засобів зазначається в окремому наказі керівника при зарахуванні активу на баланс.

Діапазон строків корисного використання (експлуатації):

Будинки та споруди	10-20 років
Машини та обладнання	4-20 років
Транспортні засоби	5-10 років
Інструменти, прилади, інвентар, меблі	2-10 років

Первісна вартість основних засобів збільшується на суму витрат, що у подальшому збільшують очікувані економічні вигоди від використання такого активу. Витрати, що підтримують об'єкт основного засобу у робочому стані відносять до витрат періоду, у якому такі витрати понесені.

Підприємство класифікує подальші витрати, пов'язані з основними засобами, за такими видами:

утримання і технічне обслуговування;
ремонт;
модернізація (поліпшення).

Рішення щодо характеру подальших витрат на основні засоби, зокрема щодо їх віднесення до витрат звітного періоду або капіталізації, приймається керівником Товариства з урахуванням економічної сутності таких витрат та їх впливу на майбутні економічні вигоди від використання відповідних об'єктів основних засобів. При прийнятті рішення можуть враховуватися рекомендації підрозділів, відповідальних за експлуатацію основних засобів.

Витрати на ремонти та технічне обслуговування визнаються у складі витрат того звітного періоду, в якому вони були понесені. Витрати, пов'язані з модернізацією або іншими поліпшеннями основних засобів, які призводять до збільшення майбутніх економічних вигід від використання таких активів, капіталізуються відповідно до вимог П(С)БО 7 «Основні засоби».

Перегляд облікових оцінок щодо основних засобів, зокрема строків корисного використання та ліквідаційної вартості, здійснюється щонайменше на річну звітну дату або за наявності обставин, що свідчать про необхідність такого перегляду. Зміни облікових оцінок відображаються перспективно.

2.2. Нематеріальні активи

Нарахування амортизації об'єкта нематеріальних активів здійснюється протягом строку його корисного використання, який встановлюється при визнанні цього об'єкту активом. Амортизація нараховується із застосуванням прямолінійного методу.

2.3. Запаси.

Запаси визнаються відповідно до вимог П(С)БО 9 «Запаси» та кваліфікуються на виробничі запаси (сировина і матеріали, паливо, запасні частини, будівельні матеріали), малоцінні швидкозношувальні предмети, витрати на виконання незавершених послуг. Облік запасів проводиться в кількісному та грошовому вимірах. Одиниця обліку запасів – кожне їх найменування. Первісна оцінка (визнання) одиниці запасів проводиться за первісною собівартістю. При відпусканні запасів у виробництво для оцінки вибуття застосовується метод ФІФО. Транспортно-заготівельні витрати зараховуються безпосередньо до первісної вартості придбаних запасів (спосіб прямого обліку).

На дату балансу запаси оцінюються за меншою з двох величин: собівартістю або чистою вартістю реалізації відповідно до П(С)БО 9 «Запаси». Запаси, щодо яких виявлено ознаки знецінення, відображаються за чистою вартістю реалізації. Визначення чистої вартості реалізації здійснюється постійно діючою інвентаризаційною комісією з урахуванням строку перебування товарів у залишках, їх товарної групи, фактичних продажних (у тому числі акційних) цін, рівня попиту та можливості реалізації запасів у звичайному ході діяльності. Для цілей професійного судження можуть використовуватися орієнтовні діапазони зменшення вартості залежно від строку перебування товарів у залишках та їх товарної групи (у межах приблизно 10–40%). Остаточний розмір зменшення вартості визначається інвентаризаційною комісією з урахуванням конкретних умов реалізації відповідних запасів. Запаси, які зіпсовані, застарілі або іншим чином втратили первісно очікувані економічні вигоди, на дату балансу відображаються за чистою вартістю реалізації.

2.4. Зменшення корисності активів

На кожну звітну дату Товариство здійснює оцінку наявності ознак можливого зменшення корисності активів відповідно до вимог П(С)БО 28 «Зменшення корисності активів». Така оцінка проводиться у разі виникнення обставин, що можуть свідчити про втрату активами частини первісно очікуваних економічних вигід, зокрема у випадку істотних змін умов використання активів, їх фізичного пошкодження, морального зносу, погіршення результатів діяльності або прийняття управлінських рішень щодо обмеження чи припинення використання окремих об'єктів.

У разі виявлення ознак зменшення корисності керівництво Товариства здійснює оцінку відшкодовуваної суми відповідних активів та, за необхідності, коригує їх балансову вартість до суми очікуваних економічних вигід від подальшого використання або вибуття. Збитки від зменшення корисності активів визнаються у складі витрат того звітного періоду, в якому було виявлено зменшення корисності, з одночасним зменшенням балансової вартості відповідних активів.

З урахуванням специфіки діяльності Товариства, окремі активи не генерують грошові потоки незалежно від інших активів. У зв'язку з цим для цілей аналізу зменшення корисності активів Товариство розглядається як єдина одиниця, що генерує грошові потоки, відповідно до вимог П(С)БО 28 «Зменшення корисності активів». Станом на звітну дату ознак зменшення корисності активів Товариства не виявлено.

2.5. Дебіторська заборгованість.

Дебіторська заборгованість під час первісного визнання оцінюється за ціною операції, якщо торговельна дебіторська заборгованість не містить значного компоненту фінансування. Товариство нараховує резерв сумнівних боргів на поточну дебіторську заборгованість, щодо якої існує невпевненість її погашення боржником та термін заборгованості складає 730 календарних днів. Величина резерву сумнівних боргів визначається за методом застосування абсолютної суми сумнівної заборгованості на підставі аналізу платоспроможності окремих дебіторів.

На кожну річну звітну дату Товариство аналізує непогашену дебіторську заборгованість за основною діяльністю за строками погашення та визнає очікувані кредитні збитки або суму їх відшкодування у разі позитивних змін (збитки чи прибутки від знецінення) у складі Звіту про прибутки ти збитки.

Аванси видані обліковуються за первісно виданими сумами, з урахуванням сум ПДВ, який врахований для цілей оподаткування у звітному періоді коли такий аванс був виданий. На звітну дату суми наданих авансів тестуються на наявність ознак їх знецінення.

2.6. Зобов'язання.

Облік зобов'язань Товариства здійснюється відповідно до вимог П(С)БО 11 «Зобов'язання». Класифікація зобов'язань на короткострокові та довгострокові проводиться залежно від строку їх погашення: протягом 12 місяців з дати балансу або протягом операційного циклу, якщо такий цикл перевищує 12 місяців.

У процесі звичайної господарської діяльності Товариство отримує авансові платежі від покупців квартир за договорами, укладеними на етапі будівництва. Такі суми обліковуються у складі короткострокових зобов'язань як аванси, одержані від покупців. Незважаючи на те, що операційний цикл будівництва житлових об'єктів Товариства зазвичай перевищує 12 місяців, зазначені зобов'язання є частиною нормального операційного циклу Підприємства, у зв'язку з чим відображаються у складі поточних зобов'язань. Погашення таких зобов'язань відбувається шляхом передачі покупцям відповідних об'єктів нерухомості після завершення будівництва.

Під час первісного визнання Товариство оцінює фінансове зобов'язання за фактичною собівартістю, яка складається із справедливої вартості зобов'язань, і витрат, які безпосередньо пов'язані з придбанням або вибуттям фінансового інструмента.

Торговельна кредиторська заборгованість під час первісного визнання оцінюється за ціною угоди, якщо торговельна кредиторська заборгованість не містить значного компоненту фінансування.

На кожну наступну після визнання дату балансу фінансові зобов'язання оцінюються за амортизованою собівартістю.

Аванси отримані обліковуються за первісно одержаними сумами, з урахуванням сум ПДВ, який врахований для цілей оподаткування у звітному періоді коли такий аванс був отриманий.

2.6.1. Забезпечення

Товариство створює забезпечення на оплату відпусток працівникам. Сума забезпечення на виплату відпусток працівникам визначається за розрахунком, який базується на кількості днів невикористаної працівниками підприємства щорічної відпустки станом на кінець звітного періоду та середньоденній оплаті праці працівників. Середньоденна оплата праці визначається відповідно до Порядку обчислення середньої заробітної плати, затвердженому постановою КМУ від 08.02.1995 № 100. Забезпечення на виплату відпусток працівникам створюється з урахуванням сум обов'язкових відрахувань (внесків) на соціальні заходи.

2.7.Оподаткування

Товариство є платником податків: податок на прибуток; податок на додану вартість; податки пов'язані з виплатою заробітної плати; податок на нерухоме, майно відмінне від земельної ділянки; земельний податок та податок на орендну плату земельних ділянок.

Товариство не має податкових пільг, в т. ч. пільгових ставок.

2.7.1. Податок на прибуток.

Товариство є платником податку на прибуток за ставкою 18 відсотків. Витрати по податку на прибуток, відображені в звіті про фінансові результати, складаються з сум поточного податку на прибуток. Поточний податок на прибуток визначається виходячи з податкового прибутку за рік, розрахованого за правилами податкового законодавства України.

Відстрочений податок обліковується з використанням методу балансових зобов'язань стосовно тимчасових різниць, які виникають внаслідок різниць між балансовою вартістю активів і зобов'язань у звіті про фінансовий стан та відповідною податковою базою, яка використовується для розрахунку прибутку, який

підлягає оподаткуванню. Відстрочені податкові зобов'язання зазвичай визнаються щодо всіх оподатковуваних тимчасових різниць, а відстрочені податкові активи визнаються тією мірою, в якій є ймовірним, що буде отримано оподаткований прибуток, за рахунок якого можна реалізувати тимчасову різницю, яка відноситься до валових витрат в цілях оподаткування.

2.7.2. Податок на додану вартість

Доходи, витрати та активи визнаються Товариством за вирахуванням суми податку на додану вартість (ПДВ), крім таких випадків: - ПДВ, що виникає при придбанні активів чи послуг, не відшкодовується податковим органом, в такому разі ПДВ визнається як частина витрат на придбання активу або частина витратної статті, залежно від обставин; - дебіторська і кредиторська заборгованість відображається з урахуванням суми ПДВ. Чиста сума податку на додану вартість, що відшкодовується податковим органом або сплачується йому, включається до дебіторської або кредиторської заборгованості, відображеної в звітності. З 01 жовтня 2024 року При продажу власного житлового майна, податкові зобов'язання визначаються за касовим методом і відбувається пропорційний розподіл податкового кредиту, що відображається в обліку і відповідній звітності.

2.8.Дохід.

Дохід визнається відповідно до норм і положень П(С)БО 15 «Дохід» згідно узгодженими з покупцями первинними документами. Дохід від продажу об'єктів нерухомості визнавати за датою підписання з покупцем (замовником) акту приймання-передачі майнових прав на цей об'єкт чи безпосередньо акту приймання-передачі цього об'єкту, після його введення в експлуатацію;
Дохід від надання послуг, зокрема послуг оренди та генпідряду, відображати у звітному періоді підписання акту наданих послуг (виконаних робіт);
Інші доходи визнавати за датою первинного документа, який підтверджує їх фактичне нарахування.

2.9.Витрати.

Витрати Товариства визнаються відповідно до принципу нарахування та відносяться до того звітного періоду, у якому вони були понесені або у якому було визнано відповідні доходи, для отримання яких такі витрати здійснені. Інші витрати визнаються у періоді їх понесення та відображаються у Звіті про фінансові результати відповідного звітного періоду.
Доходи та витрати визнаються та відображаються у фінансовій звітності у розгорнутому вигляді, без взаємного згортання. У звітному періоді Товариство не здійснювала операцій, результати яких відображаються у фінансовій звітності на чистій основі.
Залежно від функціонального призначення витрат у бухгалтерському обліку Товариство виділяє такі основні групи витрат:

собівартість реалізованої продукції (робіт, послуг);
адміністративні витрати;
витрати на збут;
інші витрати операційної діяльності;

В основному виробництві (будівництво нерухомості) здійснюється калькулювання фактичної виробничої собівартості продукції по об'єктам будівництва. З метою калькулювання собівартості об'єктами будівництва вважаються окремо стоячий будинок (посекційно). До складу собівартості об'єктів будівництва також відносяться об'єкти інфраструктури та інженерно-технічні споруди, будівництво яких передбачене проектною документацією та договорами забудови. Розподіл загальновиробничих витрат за об'єктами будівництва здійснюється пропорційно прямим витратам на оплату праці.

Винагороди працівникам

Витрати на оплату праці, у тому числі заробітна плата, внески на загальнообов'язкове державне соціальне страхування, оплата щорічних відпусток, лікарняних та премій, визнаються у тому звітному періоді, у якому відповідні послуги були надані працівниками Товариства.

Звітність за сегментами.

Визначення звітних сегментів Підприємство здійснює відповідно до П(С)БО 29 «Фінансова звітність за сегментами» з урахуванням внутрішньої організаційної структури, системи управління та порядку подання внутрішньої звітності керівництву.

Управлінський персонал розглядає діяльність Підприємства як єдиний операційний сегмент, пов'язаний із будівництвом та реалізацією об'єктів нерухомості. Оцінка результатів діяльності, розподіл ресурсів і прийняття управлінських рішень здійснюються щодо діяльності Підприємства в цілому без виокремлення окремих сегментів.

У зв'язку з цим Підприємство не складає окрему звітність за операційними сегментами, а показники фінансової звітності розкриваються в цілому по Підприємству.

2.10.Фінансова звітність

Річна фінансова звітність складається станом на 31.12.2025 року.

Проміжна фінансова звітність складається щоквартально на: 31.03.2025 р., 30.06.2025р., 30.09.2025 р.

Істотні облікові судження та основні джерела невизначеності облікових оцінок

Під час підготовки фінансової звітності відповідно до національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку керівництво Товариства здійснює облікові судження, оцінки та припущення, які впливають на балансову вартість активів і зобов'язань, а також на визнання доходів і витрат, та які не можуть бути визначені з повною очевидністю з інших джерел.

Такі оцінки та припущення ґрунтуються на історичному досвіді, умовах господарської діяльності, очікуваннях щодо майбутніх економічних умов та іншій інформації, що була доступною керівництву на дату балансу. Фактичні результати можуть відрізнятися від відповідних оцінок. Перегляд облікових оцінок здійснюється на постійній основі, а результати таких переглядів визнаються у тому періоді, в якому вони здійснені, або перспективно — якщо вплив поширюється на майбутні періоди.

Основні облікові оцінки та джерела невизначеності, які можуть призвести до коригування балансової вартості активів та зобов'язань у майбутніх періодах, наведені нижче.

Зменшення корисності нефінансових активів

Основні засоби та нематеріальні активи Товариства аналізуються на наявність ознак зменшення корисності у випадках, коли виникають обставини, що можуть свідчити про втрату ними частини первісно очікуваних економічних вигід, відповідно до вимог П(С)БО 7 «Основні засоби» та П(С)БО 8 «Нематеріальні активи».

До таких обставин, зокрема, належать істотні зміни умов використання активів, погіршення фінансових результатів діяльності, фізичне пошкодження активів, прийняття рішень щодо обмеження або припинення використання окремих об'єктів, а також інші внутрішні чи зовнішні фактори. За результатами проведеного аналізу керівництво Товариства здійснює оцінку необхідності коригування балансової вартості відповідних активів. Джерелом невизначеності цієї облікової оцінки є можливі зміни умов господарської діяльності та фактичного використання активів у майбутніх періодах.

Станом на 31 грудня 2025 року ознак зменшення корисності основних засобів та нематеріальних активів Товариства не виявлено.

Строки корисного використання та амортизація основних засобів і нематеріальних активів

Амортизація основних засобів та нематеріальних активів нараховується протягом строків їх корисного використання, визначених керівництвом Товариства відповідно до вимог П(С)БО 7 «Основні засоби» та П(С)БО 8 «Нематеріальні активи». Визначення строків корисного використання вимагає застосування професійних суджень і ґрунтується на очікуваному способі використання активів, рівні фізичного та морального зносу, умовах експлуатації, правових обмеженнях, а також досвіді використання аналогічних активів.

Джерелом невизначеності цієї облікової оцінки є можливі зміни інтенсивності використання активів, технологічні зміни, умови експлуатації, строк дії прав за нематеріальними активами та інші фактори, що можуть впливати на фактичний період отримання економічних вигід від використання таких активів.

Перегляд строків корисного використання здійснюється у разі зміни умов експлуатації або інших обставин, що можуть впливати на період отримання економічних вигід від використання активів. Станом на 31 грудня 2025 року строки корисного використання основних засобів та нематеріальних активів не переглядались.

Ліквідаційна вартість основних засобів

Ліквідаційна вартість основних засобів визначається керівництвом Товариства відповідно до вимог П(С)БО 7 «Основні засоби» з урахуванням характеру активів, умов їх використання та очікуваного способу вибуття. Вплив ліквідаційної вартості на балансову вартість активів та суму амортизаційних відрахувань Товариство вважає несуттєвим. У зв'язку з цим визначення ліквідаційної вартості не є джерелом суттєвої невизначеності облікових оцінок.

Оцінка запасів

Товариство регулярно аналізує залишки запасів з метою виявлення повільно обертових, застарілих або пошкоджених запасів, а також запасів, що не мають планів подальшого використання. Під час оцінки наявності ознак знецінення керівництво Товариства враховує, зокрема, строк перебування товарів у залишках, швидкість оновлення модельного ряду, зміни поточних або прогнозних продажних цін, необхідність застосування акційних або дисконтних цін, рівень попиту на окремі товарні групи, а також фізичний стан товарів та стан упаковки.

Джерелом невизначеності цієї облікової оцінки є можливі зміни ринкових умов, попиту на окремі товарні групи, темпів оновлення асортименту та рівня продажних цін, що можуть впливати на величину чистої вартості реалізації запасів у майбутніх періодах.

Резерв сумнівних боргів

Товариство здійснює оцінку дебіторської заборгованості з метою визначення необхідності створення резерву сумнівних боргів відповідно до П(С)БО 10 «Дебіторська заборгованість». Під час такої оцінки керівництво враховує строки виникнення заборгованості, історію розрахунків з покупцями та іншими дебіторами, фінансовий стан контрагентів, а також інші доступні фактори, що можуть впливати на ймовірність її погашення.

Невизначеність цієї облікової оцінки пов'язана з можливими змінами платоспроможності контрагентів та фактичними строками погашення дебіторської заборгованості. Такі оцінки переглядаються Товариством на постійній основі, а у разі виникнення підстав для створення резерву відповідні коригування визнаються у складі витрат того періоду, в якому про них стало відомо.

Знецінення виданих авансів

Товариство здійснює регулярний аналіз виданих авансів з метою оцінки можливості їх повернення або отримання відповідних товарів чи послуг. Під час такої оцінки керівництво Товариства враховує фінансовий стан контрагентів, дотримання договірних умов та наявну інформацію щодо виконання зобов'язань. Джерелом невизначеності цієї облікової оцінки є можливі зміни фінансового стану контрагентів та ризик невиконання ними договірних зобов'язань, що може впливати на необхідність списання або коригування вартості виданих авансів.

Забезпечення на виплату невикористаних відпусток працівників

Відповідно до вимог трудового законодавства України та П(С)БО 11 «Зобов'язання» Товариство створює забезпечення на виплату невикористаних відпусток працівників. Розрахунок забезпечення здійснюється індивідуально за кожним працівником з урахуванням кількості невикористаних днів відпустки та середньої заробітної плати. Невизначеність цієї оцінки пов'язана зі змінами у складі персоналу, рівні оплати праці та фактичними строками використання відпусток.

Податкове законодавство

Діяльність Товариства здійснюється в умовах застосування податкового законодавства України, яке може зазнавати змін та неоднозначного тлумачення. Керівництво Товариства вважає застосовані підходи до обліку податкових зобов'язань обґрунтованими та такими, що відповідають вимогам чинного законодавства, однак

фактичні результати можуть відрізнятися у разі зміни практики застосування податкового законодавства контролюючими органами.

Первинне визнання операцій з пов'язаними сторонами

У ході звичайної господарської діяльності Товариство здійснює операції з пов'язаними сторонами. Такі операції відображаються в бухгалтерському обліку відповідно до вимог національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку виходячи з умов укладених договорів та їх економічного змісту. Під час оцінки умов операцій з пов'язаними сторонами керівництво Товариства застосовує професійні судження з метою визначення того, чи відповідають такі умови звичайним умовам здійснення аналогічних операцій.

Джерелом невизначеності є можливі відмінності між договірними умовами операцій з пов'язаними сторонами та умовами аналогічних операцій з непов'язаними контрагентами, що може впливати на оцінку відповідних активів, зобов'язань, доходів або витрат.

3.1. Розкриття інформації

3.1. Основні засоби.

Основні засоби відображені в балансі за первісною вартістю без урахування зменшення корисності та переоцінки до справедливої вартості.

Наявність та рух основних засобів у звітному році (тис. грн.):

Група основних засобів	Первісна на 31.12.2024	Знос на 31.12.2024	Надійшло за рік	Вибуття за рік первісна	Вибуття за рік знос	Амортизація рік	Первісна на 31.12.2025	Знос на 31.12.2025	У тому числі одержані за фінансовою орендою	
Земельні ділянки	4730						4730			
Машини та обладнання	23817	9034				3387	23817	12421		
Транспортні засоби	1499	1081				300	1499	1381		
Інші	29088	6514				2588	29088	9102		
Малоцінні необоротні матеріальні активи			10			10	10	10		
Разом	**59134**	**16629**	**10**			**6285**	**59144**	**22914**		

Наявність та рух основних засобів у попередньому році (тис. грн.):

Група основних засобів	Первісна на 31.12.2023	Знос на 31.12.2023	Надійшло за рік	Вибуття за рік первісна	Вибуття за рік знос	Амортизація рік	Первісна на 31.12.2024	Знос на 31.12.2024	У тому числі одержані за фінансовою орендою	
Земельні ділянки	727		4002				4729			
Машини та обладнання	23712	5678	106			3356	23818	9034		
Транспортні засоби	1499	780				300	1499	1080		
Інші	29087	3927				2588	29087	6515		
Малоцінні необоротні матеріальні активи	15	15		15	15		10			
Разом	**55041**	**10400**	**4108**	**15**	**15**	**6244**	**59134**	**16629**		

Інша інформація про основні засоби

Перелік інформації про основні засоби	Значення
Сума втрат від зменшення корисності і сума вигід від відновлення корисності, відображені в звіті про фінансові результати в звітному періоді.	Збитки від зменшення корисності не визнавались
Інші зміни первісної (переоціненої) вартості та сума зносу основних засобів.	відсутні
Первісна (переоцінена) вартість і сума зносу основних засобів, щодо яких існують передбачені чинним законодавством обмеження володіння, користування та розпорядження.	Обмеження не існують
Первісна (переоцінена) вартість і сума зносу переданих у податкову заставу основних засобів.	відсутні
Сума капітальних інвестицій в основні засоби за звітний рік.	10,0
Сума укладених угод на придбання у майбутньому основних засобів.	Не укладались
Залишкова вартість основних засобів, що тимчасово не використовуються (консервація, реконструкція тощо).	Подія не відбувалась
Первісна (переоцінена) вартість повністю амортизованих основних засобів, які продовжують використовуватись.	136,5
Залишкова вартість основних засобів, вилучених з експлуатації для продажу.	Не вилучались
У примітках до фінансової звітності наводиться інформація про зміну розміру додаткового капіталу в результаті переоцінки основних засобів та обмеження щодо його розподілу між власниками (учасниками).	Переоцінка основних засобів не здійснювалась
Первісна вартість, залишкова вартість та метод оцінки основних засобів, отриманих за рахунок цільового фінансування	Відсутні
У примітках до консолідованої фінансової звітності щодо кожної групи основних засобів наводиться сума курсових різниць у зв'язку з перерахунком вартості основних засобів, наведеної у фінансовій звітності дочірніх підприємств.	Не складається

Інформація щодо операційної оренди (Товариство орендар):

Перелік інформації щодо операційної оренди (Товариство – орендар)	Значення
Загальна суму орендних платежів для кожного з таких строків оренди: до одного року: «Т.М.М» ТОВ – оренда секцій баштового крану- «Фарт Буд» ТОВ – оренда люльки Каган В.В – оренда офісу «АТЛАНТ» ПрАТ ВПБФ- оренда нежитлового приміщення	 303 180 34 24 65
Орендні платежі з суборенди за земельні ділянки «ПЕГАС» ТД ФОП «Вакуленко І.П	372 12

3.2. Нематеріальні активи.

Нематеріальні активи відображені в балансі за первісною вартістю без урахування зменшення корисності та переоцінки до справедливої вартості.

Наявність та рух нематеріальних активів у звітному році, тис. грн.:

Групи нематеріальних активів	Залишок на 31.12.2024 року		Надійшло за 2025рік	Вибуло за 2025 рік		Нараховано амортизації за 2025 рік	Інші зміни (+/-) за 2025 рік		Залишок на 31.12.2025 року	
	первісна (переоцінена вартість)	знос		первісна (переоцінена вартість)	знос		первісна (переоцінена вартість)	знос	первісна переоцінена) вартість)	знос
Авторське право та суміжні з ним права			10			3			7	3
Разом:			**10**			**3**			**7**	**3**

3.3. Запаси

Балансова (облікова) вартість запасів у розрізі окремих класифікаційних груп:

Найменування показника	Балансова вартість 31.12.2025	Балансова вартість 31.12.2024
Сировина і матеріали		
Будівельні матеріали	18875	5348
Незавершене виробництво	487262	284035
Малоцінні та швидкозношувані предмети	87	54
Товари	1691	1691
Готова продукція	48705	100216
Разом	**556620**	**391290**

Інформація про запаси

Перелік інформації про запаси	Значення
балансову (облікову) вартість запасів, які відображені за чистою вартістю реалізації	Запаси відображені за собівартістю
балансову (облікову) вартість запасів, переданих у переробку, на комісію, в заставу	Не передавались
суму збільшення чистої вартості реалізації, за якою проведена оцінка запасів відповідно до пункту 28 П(С)БО 9 «Запаси».	Не збільшувалась

Показник	2025	2024
суму запасів, визнаних витратами протягом періоду	69 223	41 253
Адміністративні витрати	5 841	2 982
Інші операційні витрати	14	1 468

3.4. Дебіторська заборгованість

Перелік інформації про дебіторську заборгованість	31.12.25	31.12.2024
Дебіторська заборгованість за виданими авансами постачальникам на виконання робіт та послуг	60 222	14 143

Склад і суми статті балансу "Інша дебіторська заборгованість"

Найменування показника	31.12.2025	31.12.2024
Виконані роботи, надані послуги, сплата яких передбачається в майбутньому	394	151

Сума поточної дебіторської заборгованості за продукцію, товари, роботи, послуги в розрізі її класифікації за строками непогашення.

Найменування показника	Всього станом на 31.12.2025	у т. ч. за строками непогашення		
		до 12 місяців	від 12 до 18 місяців	від 18 до 36 місяців
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	394	394		
Дебіторська заборгованість за виданими авансами	60 222	60 222		

Станом на кінець та початок звітного періоду резерв сумнівних боргів не визнавався, кредитно знецінена дебіторська заборгованість відсутня.

«Дебіторська заборгованість з бюджетом.

Найменування показника	31.12.2025	31.12.2024
Дебіторська заборгованість з розрахунків по ПДВ (від'ємне значення)	-	12 969
Кошти на спеціальному електронному рахунку з ПДВ	11 471	10 300
Дебіторська заборгованість з податку на прибуток	9 022	3049

Склад і суми статті Балансу «Інші оборотні активи»

Найменування показника	31.12.2025	31.12.2024 р.
Суми податку на додану вартість, які визначені виходячи з суми отриманих авансів	94 587	43 842
Суми ПДВ по податкових накладних, які не враховані у складі податкового кредиту з ПДВ	825	49
Підсумок	**95 412**	**43 891**

3.5. Зобов'язання

Інформація про перелік і суми зобов'язань, що включені до статей балансу "Інші поточні зобов'язання"

Інші поточні зобов'язання представлені в звітності таким чином:

Інші поточні зобов'язання	31.12.2025	31.12.2024
Заборгованість з отриманої позики (безвідсоткової поворотної фінансової допомоги)	120777	120779
Податковий кредит (Суми податку на додану вартість, які визначені виходячи з суми наданих авансів)	8548	1511
Розрахунки з іншими кредиторами (підзвітні особи, нараховані відсотки, виконавчі листи, договори цивільно – правового характеру)	6627	15091
Інші поточні зобов'язання разом	**135952**	**137381**

Суми кредиторської заборгованості за операціями пов'язаних сторін.

Ознаки пов'язаності	Стаття звітності	31.12.2025	31.12.2024
Пряма участь в капіталі	Інші поточні зобов'язання (безвідсоткова поворотна фінансова допомога)	120 778	120 779
	Заборгованість з відсотків за користування позикою	6 627	15 091
	Отримані аванси за майнові права	105 864	21 819
	Заборгованість за отримані послуги (оренда приміщення)	9	5
Під спільним контролем	Заборгованість за товари, роботи, послуги	8 832	42 185
	Отримані аванси за майнові права	51 185	-
Загальна сума кредиторської заборгованості за операціями пов'язаних сторін		**293 295**	**199 879**

Оцінка активів і зобов'язань в операціях з пов'язаними сторонами

Оцінка активів і зобов'язань, що виникли в результаті операцій із пов'язаними сторонами, здійснювалася за такими методами:

1. Отримання процентної фінансової допомоги
   - Фінансова допомога оцінена за номінальною вартістю.
   - Відсотки за отриманою фінансовою допомогою нараховуються за ставкою, передбаченою договором.
2. Отримання авансів за готову продукцію
   - Аванси отримані від пов'язаних сторін відображаються в бухгалтерському обліку за номінальною вартістю.
3. Реалізація готової продукції
   - Реалізація продукції пов'язаним сторонам здійснюється за договірними цінами, які визначаються з урахуванням ринкової вартості на аналогічну продукцію.
   - Доходи визнаються за справедливою вартістю отриманого або такого, що підлягає отриманню, компенсації.
4. Придбання товарів, робіт, послуг від пов'язаної сторони
   - Витрати визнаються за фактичною вартістю придбаних товарів, робіт та послуг, що відповідає сумі компенсації, встановленої договором.
   - Якщо умови придбання суттєво відрізняються від ринкових, проводиться аналіз на предмет відповідності умовам справедливої вартості.

Кредиторська заборгованість за отриманими авансами та кредиторська заборгованість перед постачальниками

Найменування показника	31.12.2025	31.12.2024
Кредиторська заборгованість за отриманими авансами від покупців за майнові права	567 521	260 442
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги перед постачальниками	22 609	77 412

3.6. Доходи

Розподіл доходу за кожною групою доходів

Найменування показника	2025	2024
Чистий дохід від реалізації послуг, товарів, всього	**88285**	**167527**
з них:		
дохід від реалізації майнових прав	87845	166193
Дохід від надання послуг	440	1334
Інші операційні доходи, всього	**225**	**171**
з них:		
від реалізації інших оборотних активів	21	
відсотки на залишок коштів на поточних рахунках	204	90
одержані штрафи, пені, неустойки		81

Інформація про доходи

Перелік інформації про доходи	Значення
Сума доходу за бартерними контрактами в розподілі за групами доходів відповідно до підпункту 25.2 Національного положення (стандарту) № 15 «Дохід».	відсутні
Частка доходу за бартерними контрактами з пов'язаними сторонами.	відсутні

3.7. Витрати

Склад і сума витрат, відображених у статтях "Інші операційні витрати" та "Інші витрати" Звіту про фінансові результати

Найменування показника	2025	2024
Інші операційні витрати, всього	**14**	**1468**
з них:		
вартість безоплатно переданих квартир в «Фонд підтримки національної безпеки України»		1066
собівартість реалізованих оборотних активів нижче собівартості		102
визнані штрафи, пені, неустойки		1
ПДВ вартість запасів що не використовуються в господарській діяльності, ПДВ без права включення до податкового кредиту	14	

Перелік інформації про витрати	Значення
Склад і суму витрат, які не включені до статей витрат Звіту про фінансові результати, а відображені безпосередньо у складі власного капіталу (крім вилучення капіталу та розподілу між власниками).	відсутні

3.8 Інформації про рух грошових коштів

Склад грошових коштів станом на початок та кінець звітного періоду.

Показник	31.12.2025	31.12.2024
Поточний рахунок у банку (національна валюта)	16287	285
Разом	**16287**	**285**

Станом на звітну дату ніяких обмежень щодо використання грошових коштів у Товариства не має.
Станом на 31 грудня 2024 року та 31 грудня 2025 року кошти були розміщені на поточних рахунках у банках АТ «ПУМБ», АТ «СЕНС Банк», ПАТ КБ «Приват Банк»

Склад статті «Інші надходження» Звіту про рух грошових коштів

Найменування показника	2025	2024
Інші надходження, всього	**458**	**138**
з них:		
Відсотки по залишках на рахунках	204	90
від фонду соціального страхування на оплату листків непрацездатності	254	48
інші надходження грошових коштів від операційної діяльності		

Склад статті «Інші витрачання» Звіту про рух грошових коштів

Найменування показника	2025	2024
Інші витрачання, всього	**35**	**51**
з них:		
розрахунки за виконавчими листами	16	51
інші витрачання грошових коштів від операційної діяльності	19	

Перелік інформації про рух грошових коштів	Значення
негрошові операції інвестиційної та фінансової діяльності	відсутні
наявність значного сальдо грошових коштів, які є в наявності у підприємства і які недоступні для використання групою, до якої належить підприємство.	відсутні

3.9. Інформація про власний капітал

ЗВІТ ПРО ЗМІНИ В КАПІТАЛІ

за 2025 рік

Форма № 4 Код за ДКУД 1801005

Стаття	Код рядка	Зареєстрований (пайовий) капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Разом
	Примітка	3.9.1	3.9.2	
Залишок на початок року	**4000**	**5 000**	**35 987**	**40 987**
Виправлення помилок	4010	-		
Інші зміни	4090			
Скоригований залишок на початок року	**4095**		**35 987**	**40 987**
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	1 326	1 326
Разом змін у капіталі	**4295**	**-**	**1 326**	**1 326**
Залишок на кінець року	**4300**	**5 000**	**37 313**	**42 313**

У 2025 році Товариством донараховано забезпечення на оплату відпусток, що відноситься до 2024 року, шляхом зменшення нерозподіленого прибутку та збільшення забезпечення на оплату відпусток після подання фінансової звітності за 2024 рік.

У зв'язку з цим виникла різниця між залишком нерозподіленого прибутку станом на 31.12.2024 року та початковим залишком на 01.01.2025 року, а також між кінцевим сальдо забезпечень станом на 31.12.2024 року та їх початковим сальдо на 01.01.2025 року. Сума коригування становить 717 тисяч гривень та є несуттєвою.

за 2024 рік

Форма № 4 Код за ДКУД 1801005

Стаття	Код рядка	Зареєстрований (пайовий) капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Разом
	Примітка	3.9.1	3.9.2	
Залишок на початок року	**4000**	**5 000**	**18 888**	**23 888**
Виправлення помилок	4010	-		
Скоригований залишок на початок року	**4095**			
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	17 816	17 816
Разом змін у капіталі	**4295**	**-**	**17 816**	**17 816**
Залишок на кінець року	**4300**	**5 000**	**36 704**	**41 704**

3.9.1. Інформація про статтю капіталу «Зареєстрований (пайовий) капітал»

Найменування засновника	Розмір внеску до статутного капіталу	Розподіл часток між власниками	Права, привілеї або обмеження щодо цих часток
Каган Вадим Владиславович 1517508434	4 500	90 %	Наявні*
АТ «ЗНВКІФ» ІДА» Код ЄДРПОУ: 43423966	500	10 %	відсутні

Протягом звітного періоду зміни у складі часток власників у статутному капіталі не відбувались.

*У звітному періоді настали обставини, пов'язані з переходом прав на частку одного з учасників Товариства у порядку спадкування. Станом на дату затвердження фінансової звітності спадкоємці не оформили право на відповідну частку, а зміни до відомостей про учасників Товариства не зареєстровані. У зв'язку з цим інформація про розподіл часток у цій фінансовій звітності наведена відповідно до чинних реєстраційних даних.

3.10. Податок на прибуток

Податок на прибуток складається з таких компонентів:

	2025 рік	2024 рік
Поточний податок	127	3 911
Відстрочений податок		
Витрати з податку на прибуток	127	3 911

Податок на прибуток Товариства, розрахований відповідно до податкового законодавства України, отриманий шляхом перемноження суми прибутку до оподаткування, відображеного у складі прибутку або збитку, на відповідну ставку оподаткування (18 % у 2024 та 2025 роках).

Звірка між очікуваним та фактичним податком на прибуток

Показник	2025 рік, тис.	2024 рік, тис.
Прибуток/збиток до оподаткування (рядок 2290, 2295 Звіту про фінансові результати)	1 453	21 727
Теоретична сума податку на прибуток за встановленою законодавством ставкою (18%)	127	3 911
Витрати з податку на прибуток	**1 326**	**3 911**

3.11. Інформація щодо пов'язаних осіб

Для цілей цієї фінансової звітності сторони вважаються пов'язаними, якщо одна з них має можливість контролювати іншу, знаходиться під спільним контролем або може мати суттєвий вплив на іншу сторону при прийнятті фінансових чи операційних рішень. Під час аналізу кожного випадку відносин, що можуть становити відносини між пов'язаними сторонами, звертається увага на суть цих відносин, а не лише на їхню юридичну форму.

Нижче показаний характер відносин з тими пов'язаними сторонами, з якими Товариство проводила значні операції.

Інформація щодо залишків заборгованості за операціями з пов'язаними особами наведені в примітках 3.4. та 3.5.

Операції з пов'язаними сторонами були здійснені на умовах, еквівалентних умовам, що домінують в операціях між незалежними та обізнаними сторонами.

Заборгованість за операціями з пов'язаними сторонами первісно визнається за ціною операції. Подальша оцінка заборгованості здійснюється за чистою реалізаційною вартістю, для визначення якої обчислюється величина резерву сумнівних боргів.

Види та обсяги операцій (сума або частка у загальному обсязі) пов'язаних сторін

Сума операції за звітний період	Характер/вид операції	
Товариства за прямою участю в капіталі	**2025 рік**	**2024 рік**
Отримання відсоткової поворотної фінансової допомоги	120 777,78	38 589
Погашення заборгованості з отриманої відсоткової поворотної фінансової допомоги	120 777,78	1 329
Отримання послуг оренди	24,44	24,44
Оплата послуг оренди	19,74	24,66
Нараховані відсотки за користування позикою	12 776,99	10 293
Сплачені відсотки за користування позикою	21 241,23	583
Отримані аванси за майнові права	133 717,84	3 806
Переуступка права вимоги майнових прав	(49 674)	(1192)
Товариства під спільним контролем		
Реалізація товарів, надання послуг	448,78	1137
Отримання оплати за реалізовані товари, надані послуги	51 390,18	1084,6
Погашення заборгованості за виконані роботи, отримані матеріали та послуги	73 361,63	7 640
Отримання матеріалів, робіт послуг	40 009,44	22 978,6
Отримання послуг оренди	64,80	64,80
Оплата послуг оренди	64,80	64,80

Інформація щодо компенсації провідному управлінському персоналу

Загальна сума компенсації провідному управлінському персоналу становить 206,31 тис. грн., що складає заробітну плату, премії та заохочення, матеріальні допомоги, виплати до свят та ювілеїв, інші виплати. Усі вищезазначені виплати носять короткостроковий характер. Заборгованість по винагороді провідному управлінському персоналу станом на 31.12.2024 р. відсутня.

Показник	2025 рік	2024 рік
Винагорода провідному управлінському персоналу	206,31	178,4
Нарахування ЄСВ	45,39	39,25
Підсумок	**251,7**	**217,65**

3.12. Управління фінансовими ризиками

Основними фінансовими інструментами Товариства є торгова та інша поточна дебіторська заборгованість, грошові кошти та їхні еквіваленти, торгова кредиторська заборгованість, нараховані зобов'язання та інша кредиторська заборгованість.

Фінансові інструменти за категоріями оцінки станом на 31 грудня 2025 та 2024 років представлені наступним чином:

Фінансові інструменти	31.12.2025	31.12.2024
Фінансові активи		
Торгова дебіторська заборгованість	394	151
Грошові кошти	16287	285
Всього фінансових активів	**16681**	**436**
Фінансові зобов'язання		
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	22 609	77 412
Заборгованість з отриманої позики (відсоткової поворотної фінансової допомоги)	120 777	120 779

Всього фінансових зобов'язань	**143386**	**198191**

При використанні фінансових інструментів Товариство зазнає такі види ризиків:
- кредитний ризик;
- ризик ліквідності;
- ринковий ризик;
- валютний та інфляційний ризик;
- ризик зміни відсоткових ставок.

Далі представлена інформація щодо кожного із зазначених ризиків, яких зазнає Товариство, про цілі, політику, процедури оцінки та управління ризиками.

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

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

Кредитний ризик
Кредитний ризик — це ризик фінансових збитків Підприємства у разі невиконання контрагентами своїх зобов'язань.
Основними джерелами кредитного ризику є:
- торгова дебіторська заборгованість;
- аванси, видані постачальникам;
- грошові кошти в банках.

Підприємство зазнає кредитного ризику переважно внаслідок реалізації продукції та послуг із відстроченням платежу. Для його зниження здійснюється попередня оцінка контрагентів, встановлюються умови оплати та проводиться постійний контроль за станом розрахунків. Прострочена заборгованість аналізується, і за потреби створюється резерв сумнівних боргів.
Ризик за виданими авансами пов'язаний із можливим невиконанням постачальниками своїх зобов'язань. Підприємство працює переважно з перевіреними контрагентами та контролює виконання договорів.
Кредитний ризик за грошовими коштами обмежений, оскільки кошти розміщуються у банківських установах, які оцінюються як надійні.
Станом на звітну дату суттєвої концентрації кредитного ризику Підприємство не має.

Ризик ліквідності
Ризиком ліквідності є ризик того, що Товариство не зможе розрахуватися по зобов'язанням при настанні терміну їх погашення. Товариство здійснює ретельне управління і контроль за ліквідністю. Обачність в управлінні ризиком ліквідності передбачає наявність достатньої суми грошових коштів і наявність фінансування для виконання зобов'язань в разі настання їхнього терміну.
Діяльність Підприємства пов'язана з будівництвом, тому суттєву частину поточних зобов'язань становлять отримані аванси від замовників. Такі зобов'язання погашаються шляхом виконання будівельних робіт і не потребують негайного відтоку грошових коштів.
Водночас Підприємство має заборгованість за отриманими позиками, що створює потребу в забезпеченні достатнього рівня ліквідності для їх обслуговування.
Управління ліквідністю здійснюється шляхом:
- планування руху грошових коштів;
- контролю за строками виконання зобов'язань;
- узгодження графіків фінансування будівництва та розрахунків із кредиторами.

Основним джерелом надходження коштів є аванси від замовників та кошти від операційної діяльності. Станом на звітну дату Підприємство має достатній обсяг оборотних активів (зокрема грошових коштів та дебіторської заборгованості), що дозволяє забезпечити виконання поточних зобов'язань, однак ліквідність залежить від своєчасного надходження коштів від замовників та підтримання фінансування.
Структура зобов'язань Товариства станом на 31 грудня 2025 року представлена наступним чином:

	До року	1-5 років	Всього
Поточна заборгованість з заробітної плати	1 994		**1 994**
Поточна заборгованість з ЄСВ	535		**535**
Інші фінансові зобов'язання	2 676		**2 676**
Зобов'язання за відсотками по фінансовій допомозі	6 627		**6 627**
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	21 579	1 030	**22 609**
Заборгованість з отриманої позики (відсоткової поворотної фінансової допомоги)	120 778		**120 778**
ВСЬОГО	**154 189**		**155 219**

Структура зобов'язань Товариства станом на 31 грудня 2024 року на основі договірних недисконтованих платежів представлена наступним чином:

	До року	1-5 років	Всього
Поточна заборгованість з заробітної плати	1043		**1043**
Поточна заборгованість з ЄСВ	269		**269**
Інші фінансові зобов'язання	336		**336**
Зобов'язання за відсотками по фінансовій допомозі	10 293	4 798	**15 091**
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	49 418	27 994	**77 412**
Заборгованість з отриманої позики (відсоткової поворотної фінансової допомоги)	38 590	82 189	**120 779**
ВСЬОГО	**99 949**	**114 981**	**214 930**

Ринковий ризик

Ринковий ризик — це ризик того, що зміни ринкових параметрів, зокрема валютних курсів, процентних ставок та ринкових цін, впливатимуть на фінансовий результат Підприємства або на справедливу вартість його фінансових інструментів. Метою управління ринковим ризиком є підтримання його рівня в межах прийнятних параметрів та оптимізація співвідношення «дохідність/ризик».
Товариство управляє ринковими ризиками шляхом моніторингу відповідних ринкових показників, встановлення внутрішніх лімітів і процедур, а також, за потреби, залучення/погашення фінансових зобов'язань. Усі операції, пов'язані з управлінням ринковими ризиками, здійснюються відповідно до рішень та інструкцій управлінського персоналу.

Валютний та інфляційний ризик

Валютний ризик — це ризик того, що зміни валютних курсів можуть вплинути на фінансовий стан Підприємства.
Підприємство не здійснює операцій в іноземній валюті та не має валютних активів і зобов'язань, у зв'язку з чим прямий валютний ризик є незначним.
Водночас Підприємство піддається непрямому валютному ризику, оскільки зміни валютних курсів можуть впливати на ціни матеріалів, палива, енергоносіїв та інших ресурсів, що використовуються у будівельній діяльності.
Крім того, Підприємство зазнає впливу інфляційного ризику, який проявляється у зростанні вартості ресурсів, робіт та послуг, необхідних для здійснення господарської діяльності. Інфляційні процеси можуть призводити до збільшення собівартості будівельних робіт та потреби в додатковому фінансуванні.

Підприємство враховує вплив валютних коливань та інфляції при плануванні витрат, формуванні цін та укладанні договорів із замовниками.
Станом на звітну дату валютний та інфляційний ризики оцінюються як помірні.

Ризик зміни відсоткових ставок
Ризик зміни відсоткових ставок — це ризик того, що зміни ринкових відсоткових ставок вплинуть на фінансові витрати Підприємства.
Підприємство залучає поворотну фінансову допомогу на відсотковій основі, у зв'язку з чим піддається ризику зростання витрат на обслуговування таких зобов'язань у разі підвищення відсоткових ставок.
Ступінь впливу цього ризику залежить від умов договорів, зокрема:

- наявності змінної або фіксованої відсоткової ставки;
- можливості перегляду ставки протягом строку користування коштами.

У разі застосування змінної відсоткової ставки, зростання ринкових ставок може призвести до збільшення фінансових витрат Підприємства.
З метою управління цим ризиком Підприємство:

- аналізує умови залучення фінансування;
- планує грошові потоки з урахуванням витрат на обслуговування боргу;
- за можливості використовує фіксовані ставки або погоджує умови, що обмежують їх суттєве зростання.

Станом на звітну дату вплив ризику зміни відсоткових ставок оцінюється як контрольований.

3.13. Справедлива вартість фінансових інструментів

Фінансові активи Товариства представлені грошовими коштами та їх еквівалентами (фінансовими інвестиціями, що обліковуються за справедливою вартістю), торговою та іншою дебіторською заборгованістю, які обліковуються за ціною операції. Для таких фінансових активів не існує активного ринку і, оскільки вони мають короткострокову природу, їх справедлива вартість, за оцінками Товариства, дорівнює їх балансовій вартості станом на 31 грудня 2024 та 2025 років.

	31.12.2025	31.12.2024
Фінансові активи:		
Торгова та інша поточна дебіторська заборгованість	394	151
Грошові кошти	16 287	285
Всього фінансових активів	**16 681**	**436**

Фінансові зобов'язання Товариства представлені кредиторською заборгованістю та іншими поточними зобов'язаннями, що обліковуються за амортизованою собівартістю. Торгова та інша кредиторська заборгованість, як правило, мають короткострокову природу і керівництво Товариства оцінює їх справедливу вартість на рівні балансової станом на кінець та початок звітного періоду.

Незважаючи на військовий стан та зміни в економічних обставинах, що впливають на справедливу вартість фінансових активів та фінансових зобов`язань Товариство не зазнала значущих операцій чи подій, які впливають на оцінку справедливої вартості фінансових інструментів, або спонукають рекласифікацію з короткострокових в довгострокові і навпаки.

4. Питання безперервності діяльності Товариства з урахуванням воєнного стану.

Питання безперервності діяльності Товариства набуває особливого значення в поточних умовах, та не залежить від дій керівництва. Управлінський персонал має труднощі у складанні прогнозів на майбутнє, враховуючи вкрай невизначену та мінливу ситуацію в період воєнного стану та ведення бойових дій. Такі прогнози можуть суттєво змінюватись за короткий проміжок часу тому остаточне врегулювання неможливо передбачити з достатньою вірогідністю та точно і надійно оцінити кількісний вплив

зазначених подій на фінансовий стан і фінансові результати діяльності в майбутньому. В теперішній час Товариство уважно слідкує за фінансовими наслідками, викликаними зазначеними подіями, значні пошкодження виробничих об'єктів Товариства на дату затвердження звітності відсутні.
Керівництво стежить за станом розвитку поточної ситуації та вживає заходів, за необхідності, для мінімізації будь-яких негативних наслідків наскільки це можливо. Подальший розвиток подій у політичних, макроекономічних умовах та/або умовах зовнішньої торгівлі може впливати на фінансовій стан та результати діяльності Товариства у такий спосіб, що наразі не може бути визначений.
При складанні цієї фінансової звітності враховувалися відомі факти, які оцінюються та впливають на результати фінансового стану і результати діяльності Товариства у звітному періоді. Дана фінансова звітність не включає коригувань, які можуть мати місце в результаті такої невизначеності. Про такі коригування буде повідомлено, якщо вони стануть відомі і зможуть бути оцінені.

5. Події після дати Балансу.

На дату надання фінансової звітності, військовий стан та активний перебіг війни продовжувався, проте, у Товариства не було встановлено подій, які можуть вплинути на показники фінансової звітності та могли б вимагати змін наданої інформації, тобто які кваліфікувалися б як коригуючі події відповідно до вимог П(С)БО.
Наявність грошових коштів та залишків у Товариства станом на кінець 2025 року дозволила зберегти Товариство від суттєвого скорочення діяльності і тому Керівництво Товариства не вбачає сумнівів у своїй здатності продовжувати діяльність на безперервній основі.
Події, які відбулися після звітної дати, відображаються в примітках до фінансової звітності, якщо вони є суттєвими:

Подія після дати Балансу	Наявність
Прийняття рішення щодо реорганізації Товариства	ні
Оголошення плану про припинення діяльності	ні
Оголошення про значну реструктуризацію або про початок її запровадження	ні
Істотні придбання активів, класифікація активів як утримуваних для продажу, інші вибуття активів або експропріація значних активів урядом	ні
Знищення (втрата) активів Товариства внаслідок пожежі, аварії, стихійного лиха або іншої надзвичайної події	ні
Надзвичайно великі зміни після звітного періоду в цінах на активи або в курсах обміну іноземних валют	ні
Прийняття законодавчих актів, які впливають на діяльність Товариства	ні
Початок крупного судового процесу, що виник виключно внаслідок подій, які відбулися після дати балансу	ні
Оголошення банкротом дебітора Товариства, заборгованість якого раніше була визнана сумнівною.	ні

Ця фінансова звітність була схвалена керівництвом і затверджена до випуску 25.02.2026 року.

Директор _____ **С.М. Вальчик**

Головний бухгалтер _____ **Т.Б. Поліщук**

Прошито, пронумеровано та скріплено
підписом і печаткою

25 (двадцять п'ять) аркуш(а/ів)

Директор
ТОВ «АФ «МУЛЬТІ-АУДИТ»

_____Абласова К.В.

Україна * Київ * Товариство з обмеженою відповідальністю
«АУДИТОРСЬКА ФІРМА «МУЛЬТІ-АУДИТ»
Ідентифікаційний код 23525113