

# Титульний аркуш

28.04.2026

(дата реєстрації особою електронного документа)

65

(вихідний реєстраційний номер електронного документа)

Підтверджую ідентичність та достовірність інформації, що розкрита відповідно до вимог Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів, а також особами, які надають забезпечення за такими цінними паперами (далі - Положення).

Керуючий

(посада)

(місце для накладання електронного підпису уповноваженої особи емітента/особи, яка надає забезпечення, що базується на кваліфікованому сертифікаті відкритого ключа)

Аносів Дмитро Олексійович

(прізвище та ініціали керівника або уповноваженої особи)

## Річний звіт

**Товариство з додатковою відповідальністю "Житлобуд-2" (01270351)  
за 2025 рік**

Рішення про затвердження річного звіту: -

Особа, яка здійснює діяльність з оприлюднення регульованої інформації: Державна установа "Агентство з розвитку інфраструктури фондового ринку України", 21676262, Україна, DR/00001/APA

Особа, яка здійснює подання звітності та/або звітних даних до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку: Державна установа "Агентство з розвитку інфраструктури фондового ринку України", 21676262, Україна, DR/00002/ARM

Дані про дату та місце оприлюднення річної інформації:

Річну інформацію розміщено на власному вебсайті емітента

<https://zhilstroj-2.ua/wp-content/uploads/2025/10/>

Zvit\_ZhB\_2\_2025.pdf

(URL-адреса вебсайту)

30.04.2026

(дата)

### **Пояснення щодо розкриття інформації**

Товариство з додатковою відповідальністю "Житлобуд-2" розкриває регулярну річну інформацію відповідно до вимог "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів, а також особами, які надають забезпечення за такими цінними паперами", затвердженого Рішенням НКЦПФР № 608 від 06.06.2023 (далі - Положення), як емітент, який не є акціонерним товариством та не підпадає під вимоги підпункту 4 пункту 48 Положення - за винятком інформації, зазначеної у підпунктах 6, 8, 13 - 19, 21 - 24, 26 - 29 пункту 35 Положення.

У зв'язку з цим в річному звіті не розкривається інформація:

- про участь емітента в інших юридичних особах (відсоток акцій (часток, паїв) у яких перевищує 5 відсотків);
- про структуру капіталу, із зазначенням типів і класів акцій, а також прав та обов'язків акціонерів (учасників);
- про загальну кількість голосуючих акцій та кількість голосуючих акцій, право голосу за якими обмежено, а також кількість голосуючих акцій, право голосу за якими за результатами обмеження такого права передано іншій особі;
- перелік власників пакетів 5 і більше відсотків акцій із зазначенням відсотка, кількості, типу та/або класу належних їм акцій;
- про зміну акціонерів, яким належать голосуючі акції, розмір пакета яких стає більшим, меншим або дорівнює пороговому значенню пакета акцій;
- про зміну осіб, яким належить право голосу за акціями, сумарна кількість прав за якими стає більшою, меншою або дорівнює пороговому значенню пакета акцій;
- про осіб, які є власниками фінансових інструментів, пов'язаних з голосуючими акціями акціонерного товариства, сумарна кількість прав за якими стає більшою, меншою або рівною пороговому значенню пакета акцій;
- про наявність у власності працівників емітента цінних паперів (крім акцій) такого емітента, а щодо акцій - у розмірі понад 0,1 відсотка розміру статутного капіталу такого емітента у кожного працівника;
- про будь-які обмеження щодо обігу цінних паперів емітента, у тому числі необхідність отримання від емітента або інших власників цінних паперів згоди на відчуження таких цінних паперів;
- твердження щодо річної інформації;
- про вчинення значних правочинів;
- інформація про вчинення правочинів щодо яких є заінтересованість, про осіб, заінтересованих у вчиненні емітентом правочинів із заінтересованістю, та обставини, існування яких створює заінтересованість;
- звіт про платежі на користь держави відповідно до Закону про бухгалтерський облік;
- звіт керівництва (звіт про управління), з урахуванням вимог пунктів 40 - 42 Положення;
- про корпоративні договори, укладені акціонерами (учасниками) такого емітента;
- про будь-які договори та/або правочини, умовою чинності яких є незмінність осіб, які здійснюють контроль над емітентом;
- про будь-які винагороди або компенсації, що мають бути виплачені посадовим особам емітента в разі їх звільнення;

Товариство не є особою, яка надає забезпечення. Інформація щодо всіх осіб, які надають забезпечення за зобов'язаннями емітента не надається, тому що Товариство не випускало забезпечених цінних паперів.

Інформація про наявність філіалів або інших відокремлених структурних підрозділів емітента відсутня, оскільки філіали або інші відокремлені структурні підрозділи не створювалися.

Звіт про стан об'єкта нерухомості (у разі емісії цільових облігацій підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового

будівництва) не подається через відсутність емісії таких облігацій.

Інформація щодо усіх випусків цінних паперів, за якими надається забезпечення не заповнюється через відсутність забезпечення випусків цінних паперів.

Інформація про рейтингове агентство не заповнюється, оскільки протягом звітнього року емітент не користувався послугами рейтингових агентств.

Інформація про судові справи не заповнюється, оскільки відсутні позовні вимоги у розмірі на суму 1 та більше відсотків активів емітента станом на початок звітнього року.

Інформація про штрафні санкції не наводиться у зв'язку з тим, що до особи штрафні санкції не застосовані.

Інформація щодо володіння посадовими особами акціями Товариства не надається, тому що Товариство не є акціонерним товариством.

Інформація про обсяги виробництва та реалізації основних видів продукції та Інформація про собівартість реалізованої продукції не надається, тому що Товариство не займається видами діяльності, що класифікуються як переробна, добувна промисловість або виробництво та розподілення електроенергії, газу та води за класифікатором видів економічної діяльності.

Інформація щодо акцій, передбачена Положенням, відсутня, оскільки емітент не є акціонерним товариством.

Дивідендна політика емітентом не розроблялася, виплати дивідендів та інших доходів за цінними паперами не здійснювалося.

Емітент не випускав: іпотечних облігацій, іпотечних сертифікатів, сертифікатів ФОН.

Посилання на регульовану інформацію, яка була розкрита емітентом протягом звітнього року (зазначається URL-адреса власного вебсайту емітента, на якій розміщена така регульована інформація), відсутнє, оскільки на емітента не поширюються вимоги Положення щодо такого розкриття.

Інформація щодо наявності у емітента відносин з іноземними державами зони ризику не надається, тому що станом на кінець звітнього періоду у Товариства відсутні зв'язки з іноземним державами зони ризику.

Примітки до річної фінансової звітності, складені відповідно до міжнародних стандартів фінансової звітності, відсутні у зв'язку з тим, що емітент складає фінансову звітність за національними положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку.

Аудиторський звіт відсутній через те, що звітному році емітент не проводив аудиторську перевірку фінансової звітності

Незаповнені графи у звіті емітента вважати такими, що мають "нульове" значення, або свідчать про відсутність події чи інформації.

## **Зміст до річного звіту**

	<b>сторінка</b>
I. Загальна інформація	4
1. Ідентифікаційні дані та загальна інформація	4
2. Органи управління та посадові особи. Організаційна структура	5, 9
3. Структура власності	9
4. Опис господарської та фінансової діяльності	9
II. Інформація щодо капіталу та цінних паперів	18
3. Цінні папери	18

## I. Загальна інформація

### 1. Ідентифікаційні дані та загальна інформація

1	Повне найменування	Товариство з додатковою відповідальністю "Житлобуд-2"
2	Скорочене найменування	ТДВ "Житлобуд-2"
3	Ідентифікаційний код юридичної особи	01270351
4	Дата державної реєстрації	02.12.1993
5	Місцезнаходження	61145, Україна, Харківська обл., Харківський р-н, м. Харків, Космічна, 12
6	Адреса для листування	
7	Особа, яка розкриває інформацію	<input checked="" type="checkbox"/> Емітент <input type="checkbox"/> Особа, яка надає забезпечення
8	Особа має статус підприємства, що становить суспільний інтерес	<input checked="" type="checkbox"/> Так <input type="checkbox"/> Ні
9	Категорія підприємства	<input checked="" type="checkbox"/> Велике <input type="checkbox"/> Середнє <input type="checkbox"/> Мале <input type="checkbox"/> Мікро
10	Адреса електронної пошти для офіційного каналу зв'язку	info@zhilstroj-2.ua
11	Адреса вебсайту	https://zhilstroj-2.ua/
12	Номер телефону	(057) 702-13-69
13	Статутний капітал, грн	2038872,22
14	Відсоток акцій (часток/паїв) у статутному капіталі, що належить державі	0
15	Відсоток акцій (часток, паїв) статутного капіталу, що передано до статутного капіталу державного (національного) акціонерного товариства та/або холдингової компанії	0
16	Середня кількість працівників за звітний період	196
17	Витрати на оплату праці, тис. грн (для розрахунку фіктивності для суб'єктів малого підприємництва)	55387
18	Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	41.20 - Будівництво житлових і нежитлових будівель 23.63 - Виробництво бетонних розчинів, готових для використання 43.99 - Інші спеціалізовані будівельні роботи, н.в.і.у.
19	Структура управління особи	<input checked="" type="checkbox"/> Однорівнева <input type="checkbox"/> Дворівнева <input type="checkbox"/> Інше

**Банки, що обслуговують особу:**

1	Повне найменування (в т.ч. філії, відділення банку)	Акціонерне товариство "Сенс Банк"
	Ідентифікаційний код юридичної особи	23494714
	IBAN	UA673003460000026044016472901
	Валюта рахунку	гривня
2	Повне найменування (в т.ч. філії, відділення банку)	Акціонерне товариство "Райфайзен Банк АВАЛЬ"
	Ідентифікаційний код юридичної особи	14305909
	IBAN	UA033808050000000026004414162
	Валюта рахунку	гривня

**2. Органи управління та посадові особи. Організаційна структура****Органи управління**

№ з/п	Назва органу управління (контролю)	Кількісний склад органу управління (контролю)	Персональний склад органу управління (контролю)
1	2	3	4
1	Наглядова Рада	Голова Наглядової ради та 5 членів Наглядової ради	Кроленко Д.Ю. - Голова Наглядової ради; Казарінова Н.В. - член Наглядової ради; Вольвич В.Г. - член Наглядової ради; Шаповалов М.В. - член Наглядової ради. Хуарі Б.З. - член Наглядової ради. Крамаренко В.І. - член Наглядової ради.
2	Керуючий	Одноосібний виконавчий орган - Керуючий.	Аносов Дмитро Олексійович.
3	Загальні збори Учасників	142 фізичних особи	142 фізичних особи

## Інформація щодо посадових осіб

Рада

№ з/п	Посада	Ім'я	РНОКПП	УНЗР	Рік народження	Освіта	Стаж роботи (років)	Повне найменування, ідентифікаційний код юридичної особи та посада(и), яку(і) займав(є) за останні 5 років	Дата набуття повноважень та строк, на який обрано	Непогашена судимість за корисливі та посадові злочини (Так/Ні)	Стать чоловіча/жіноча - (ч/ж)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Голова Наглядової ради	Кроленко Дмитро Юрійович			1992	вища, управління проектами	12	Товариство з додатковою відповідальністю "Житлобуд-2" 01270351 Голова Наглядової ради з 28.05.2021 Протягом останніх 6-ти років обіймав посаду менеджер проектів ТДВ "Житлобуд-2"	28.05.2021 5 років	Ні	ч
2	Член Наглядової ради	Вольвіч Віра Григорівна			1953	вища, інженер-будівельник	51	Товариство з додатковою відповідальністю "Житлобуд-2" 01270351 Начальник відділу труда та зарплати ТДВ "Житлобуд-2" з 21.01.2011	28.05.2021 5 років	Ні	ж
3	Член Наглядової ради	Шаповалов Микола Васильович			1950	середня, каменяря	57	Товариство з додатковою відповідальністю "Житлобуд-2" 01270351 Каменяря ТДВ "Житлобуд-2" з 21.01.2011	28.05.2021 5 років	Ні	ч

4	Член Наглядової ради	Казарінова Надія Віталіївна			1959	вища, менеджмент	46	Товариство з додатковою відповідальністю "Житлобуд-2" 01270351 Головний бухгалтер ТДВ "ЖИТЛОБУД-2" з 21.01.2011 по 30.04.2024.	28.05.2021 5 років	Ні	ж
5	Член Наглядової ради	Хуарі Басель Зухейрович			1993	вища, авіазабезпечення	6	Товариство з додатковою відповідальністю "Житлобуд-2" 01270351 Член Наглядової ради ТДВ "ЖИТЛОБУД-2" з 21.05.2025	21.05.2025 1 років	Ні	ч
6	Член Наглядової ради	Крамаренко Владислав Ігорович			1992	вища, керівник проектів та програм у сфері матеріального (нематеріального) виробництва	12	Товариство з додатковою відповідальністю "Житлобуд-2" 01270351 начальник відділу інформаційних технологій ТДВ "Житлобуд-2" з 01.12.2020	28.05.2021 5 років	Ні	ч

Виконавчий орган

№ з/п	Посада	Ім'я	РНОКПП	УНЗР	Рік народження	Освіта	Стаж роботи (років)	Повне найменування, ідентифікаційний код юридичної особи та посада(и), яку(і) займав(є) за останні 5 років	Дата набуття повноважень та строк, на який обрано	Непогашена судимість за корисливі та посадові злочини (Так/Ні)	Стать чоловіча/ жіноча - (ч/ж)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12

1	Керуючий	Аносов Дмитро Олексійович			1992	вища, правозна вство	10	Товариство з обмеженою відповідальністю "ЖИТЛОБУД-2" 01270351 Керуючий ТДВ "ЖИТЛОБУД-2" з 28.05.2021 р. по теперішній час. З 14.08.2019 років обіймав посаду начальника служби безпеки ТДВ "Житлобуд-2"	28.05.2021 5 років	Ні	ч
---	----------	------------------------------	--	--	------	----------------------------	----	--	-----------------------	----	---

Інші посадові особи

№ з/п	Посада	Ім'я	РНОКПП	УНЗР	Рік народження	Освіта	Стаж роботи (років)	Повне найменування, ідентифікаційний код юридичної особи та посада(и), яку(і) займав(є) за останні 5 років	Дата набуття повноважень та строк, на який обрано	Непогашена судимість за корисливі та посадові злочини (Так/Ні)	Стать чоловіча/ жіноча - (ч/ж)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Головний бухгалтер	Ус Наталія Іванівна			1986	вища, спеціаліс т з обліку і аудіту	25	Товариство з додатковою відповідальністю "Житлобуд-2" 01270351 Головний бухгалтер ТДВ "Житлобуд" з 03.05.2024, заступник головного бухгалтера ТДВ "Житлобуд-2" протягом останніх 5 років	03.05.2024 безстроково	Ні	ж

## **Організаційна структура**

[https://zhilstroj-2.ua/wp-content/uploads/2025/10/Orgstruktura\\_ukr-1.pdf](https://zhilstroj-2.ua/wp-content/uploads/2025/10/Orgstruktura_ukr-1.pdf)

### **3. Структура власності**

<https://zhilstroj-2.ua/wp-content/uploads/2025/10/Struktura-vlasnosti-za-2025-rik.pdf>

### **4. Опис господарської та фінансової діяльності**

1. Належність особи до будь-яких об'єднань підприємств, повне найменування та місцезнаходження об'єднання, опис діяльності об'єднання, строк участі особи у відповідному об'єднанні, роль особи в об'єднанні, посилання на вебсайт об'єднання.

ТДВ "Житлобуд-2" не належить до будь-яких об'єднань.

2. Спільна діяльність, яку особа проводить з іншими організаціями, підприємствами, установами, при цьому зазначаються сума вкладів, мета вкладів (отримання прибутку, інші цілі) та отриманий фінансовий результат за звітний рік з кожного виду спільної діяльності.

Емітент не проводить спільної діяльності з іншими організаціями, підприємствами та установами.

3. Опис обраної облікової політики (метод нарахування амортизації, метод оцінки вартості запасів, метод обліку та оцінки вартості фінансових інвестицій тощо).

Бухгалтерський облік ТДВ "Житлобуд-2" організовано відповідно до вимог Закону України "Про бухгалтерський облік і фінансову звітність в Україні" від 16.07.1999р. №996-XIV; Національних Положень (стандартів) бухгалтерського обліку, Інструкції про застосування Плану рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань та господарських операцій підприємств і організацій, затвердженої наказом Міністерства Фінансів України від 30.11.99 р. № 291 із змінами та доповненнями.

До основних засобів відносяться матеріальні активи, які використовуються в господарській діяльності більше року з дати введення в експлуатацію та вартість яких перевищує 2500 грн.

Амортизація основних засобів та нематеріальних активів нараховується прямолінійним методом.

До малоцінних необоротних матеріальних активів належать матеріальні активи вартістю до 2500 грн., термін використання яких більше року. При передачі малоцінних необоротних матеріальних активів в експлуатацію нараховується знос у розмірі 100%.

Запаси зараховуються на баланс підприємства за первісною вартістю. Оцінку запасів при відпуску у виробництво, продажу та при іншому вибутті здійснювати за такими методами:

о сировини і матеріалів - методом середньозваженої собівартості,

ополуфабрикатів, палива, інших матеріалів - методом середньозваженої собівартості,

о МШП - методом ідентифікованої собівартості,

о готова продукція для реалізації - методом ідентифікованої собівартості,

Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги визнається активом по чистій вартості з урахуванням резерву сумнівних боргів.

Фінансові інвестиції відображаються в бухгалтерському обліку по собівартості.

Доходи і витрати визначаються на підставі принципів нарахування та відповідності і відображаються в звітності того періоду, до якого вони належать.

4. Опис обраної політики щодо фінансування діяльності особи, достатність робочого капіталу для поточних потреб, можливі шляхи покращення ліквідності.

Фінансування операційної діяльності Товариства відбувається за рахунок власних обігових коштів, для капітальних вкладень використовуються прибуток та залучені кредитні кошти.

5. Опис політики щодо досліджень та розробок, сума витрат на дослідження та розробку за звітний рік.

ТДВ "Житлобуд-2" має патенти на корисну модель та винаходи: деклараційний патент на корисну модель "Двошарова стіна з кам'яним лицювальним шаром", "Багатошарова самонесуча стіна з кам'яним лицювальним шаром", деклараційний патен на винахід "Збірно-монолітний

залізобетонний каркас багатоповерхової будівлі". У звітному році дослідження та розробки не проводилися.

6. Інформація щодо продуктів (товарів або послуг) особи:

У зв'язку з проведенням військових дій на території України, зокрема в регіоні, де підприємство провадить свою основну діяльність, обсяги виробництва знизилися. З цієї причини будівництво житла призупинено. Натомість, ТДВ "Житлобуд-2" активно приймає участь у відбудові та реконструкції об'єктів, які зазнали пошкоджень в результаті військових дій, як в самому місті Харкові, так і в інших областях країни. З метою пошуку нових замовників робіт, підприємство на постійній основі приймає участь в тендерах. Обсяг виробництва за звітний рік склав 163 684 тис. грн. Чистий прибуток за 2025 рік склав 2819,0 тис. грн, що пов'язано з особливостями бухгалтерського обліку в будівництві.

Цільовими клієнтами товариства є: представники малого та середнього бізнесу; мешканці міста Харкова; мешканці міста, які розглядають нерухомість як об'єкт збереження та нарощення власного капіталу; спекулянти на ринку нерухомості; державні установи, органи місцевого самоврядування, які замовляють будівництво інфраструктурних об'єктів (школи, лікарні,) через тендери; громадяни інших держав.

Так як будівництво будівель матеріалоемна галузь, основним ризиком є необґрунтоване і штучне підвищення цін на сировину на матеріали, що використовуються в виробництві, це в свою чергу прямо впливає на ріст цін реалізації житла. Як правило, доходи цільових клієнтів зростають не пропорційно росту цін на матеріали. Таким чином, ріст вартості матеріальних ресурсів може скоротити попит на продукції товариства.

Ризики в основній частині можливі з боку зовнішнього мінливого середовища (покупці, постачальники, держава, пандемія, військові дії), тому їх мінімізація часто неможлива для підприємства. Збут проводиться за допомогою відділу продажу, методи продажу - через фонд фінансування будівництва та облігації.

Джерела на основні види сировини для будівельної діяльності - це вітчизняні постачальники, які розміщені по всій території України. Матеріали є доступними, проте спостерігається ріст цін на цемент, пісок, щебінь гранітний, арматуру, імпортні обладнання та матеріали.

Найбільшими конкурентами є АТ "Трест "Житлобуд-1", ПрАТ "Куряжський домобудівельний комплекс", ПрАТ "Інвестиційно-будівельна компанія "Авантаж", ТОВ "Мегаінвестбуд".

Основними постачальниками сировини є: оздоблювальні матеріали - ТОВ "Новаторбуд" та ТОВ "Атлант Буд Схід"; арматура - ТОВ "АВ Метал Груп".

7. У разі якщо, особа є фінансовою установою, то вказується інформація передбачена пунктами 1 (в тому числі перелік банківських та фінансових послуг, які фактично надавались такою фінансовою установою протягом звітного періоду), 4, 11 - 15.

Емітент не є фінансовою установою.

8. Опис ризиків, як притаманні діяльності особи, підходи до управління ризиками, заходи особи щодо зменшення впливу ризиків.

Ризик збитків, що виникають внаслідок збройної агресії РФ - виникнення збитків, додаткових втрат або недоотримання запланованого прибутку у результаті подій, пов'язаних зі збройною агресією РФ.

Договірний ризик - ймовірність виникнення збитків або додаткових втрат або недоотримання запланованого прибутку внаслідок невиконання боржником/контрагентом взятих на себе зобов'язань відповідно до умов договору.

Ризик девелопменту - ризик, властивий розвитку нерухомості: непередбачені ускладнення, що збільшують будівельні витрати; зрив строків поставок та виконання робіт; затримки у пошуку покупців чи орендарів для завершеної розвитком нерухомості; інфляція та ін.

Операційний ризик - ймовірність виникнення збитків чи додаткових втрат чи недоотримання запланованого прибутку внаслідок недоліків чи помилок у створенні внутрішніх процесів,

умисних чи ненавмисних дій працівників чи інших осіб, збоїв у роботі інформаційних систем чи внаслідок впливу зовнішніх чинників.

Юридичний ризик - ймовірність виникнення збитків чи додаткових втрат, або недоотримання запланованого прибутку внаслідок несподіваного застосування норм законодавства через можливість їхнього неоднозначного тлумачення чи визнання недійсними умов договору у зв'язку з їхньою невідповідністю вимогам законодавства України.

9. Стратегія подальшої діяльності особи щонайменше на рік (щодо розширення виробництва, реконструкції, поліпшення фінансового стану, опис істотних факторів, які можуть вплинути на діяльність особи в майбутньому).

Стратегія подальшої діяльності Товариства передбачає поліпшення фінансового стану шляхом нарощування темпів випуску продукції, оптимізація собівартості, в майбутньому проведення технічного переозброєння підприємства.

10. Основні придбання або відчуження активів за останні п'ять років, а також якщо плануються будь-які значні інвестиції або придбання, то також необхідно надати їх опис, включаючи суттєві умови придбання або інвестиції, їх вартість і спосіб фінансування.

За останні п'ять років значні придбання активів, тобто ті, за якими ринкова вартість майна (робіт, послуг), що є предметом правочину, становить 10 і більше відсотків вартості активів товариства, за даними останньої річної фінансової звітності здійснювались - операції з облігаціями.

11. Основні засоби особи, включаючи об'єкти оренди та будь-які значні правочини особи щодо них; виробничі потужності та ступінь використання обладнання, спосіб утримання активів, місцезнаходження основних засобів. Крім того, необхідно описати екологічні питання, що можуть позначитися на використанні активів підприємства, плани капітального будівництва, розширення або удосконалення основних засобів, характер та причини таких планів, суми видатків, у тому числі вже зроблених, методи фінансування, прогностні дати початку та закінчення діяльності та очікуване зростання виробничих потужностей після її завершення.

Основні засоби емітента враховуються на балансі підприємства станом на 31.12.2025 р. в сумі 30 820,0 тис. грн (первісна вартість - 106 007 тис. грн, знос - 75 187 тис. грн). На кінець звітного року ступінь зносу основних засобів становить 68,0 %. Більш ніж 85 % основних засобів відносяться до засобів виробничого призначення. Місцезнаходження основних засобів - Харківська область, м. Харків: 1) виробничо-комплектувальний центр - вул. Ключківська, 343-А; 2) будівельні об'єкти - житлові будинки (стосується будівельних машин та механізмів під час будівництва об'єктів).

На підприємстві здійснюються роботи щодо захисту довкілля, екологічні норми дотримуються. Розроблені та затверджені інструкції по тимчасовому збереженню промислових відходів на території промислово-виробничого центру, визначені відповідальні особи за умови збереження промислових відходів, розраховані ліміти на утворення та розміщення відходів, складений план розміщення відходів на території ділянок, розроблені заходи по зменшенню утворення відходів, запобіганню та виключенню їх негативного впливу на навколишнє середовище та умови праці. Укладено договори на виконання робіт із збирання та перевезення для подальшої утилізації або видалення відходів (люмінесцентних ламп, ганчір'я, органічних та неорганічних хімічних матеріалів, речовин та інше); на поховання та розміщення побутових відходів; на проведення контрольних вимірів шкідливих викидів у атмосферу тощо.

12. Проблеми, які впливають на діяльність особи, в тому числі ступінь залежності від законодавчих або економічних обмежень.

З перших днів повномасштабного вторгнення місто знаходилося під постійними обстрілами. Бойові дії змусили багатьох жителів міста покинути свої оселі в пошуках безпеки. Війна призвела до великих людських жертв, масового переміщення населення та значного пошкодження інфраструктури України в цілому та, зокрема, міста Харкова.

Перед товариством, як і перед рештою, постали проблеми: перебої з електропостачанням,

зростання цін на паливно-мастильні матеріали, недостаток працівників та клієнтів, а також фізична небезпека для роботи.

Воєнний стан негативно вплинув на споживчі настрої, інвестування та економічні зв'язки між суб'єктами господарювання.

Суттєво впливають на підприємство такі проблеми: відсутність коштів у населення та підприємств, воєнний стан в країні, неупорядкованість чинного законодавства України.

Введення воєнного стану на всій території України вплинуло на :

- стабільність функціонування товариства, відсутність впевненості навіть в найближчому майбутньому;

- купівельну спроможність населення, яка зменшилась внаслідок зменшення реальних доходів населення;

- фінансові результати підприємств, звуження кредитної активності.

Керівництво не може передбачити всі тенденції, які можуть впливати на діяльність товариства, а також те, який вплив (за наявності такого) вони можуть мати на майбутній фінансовий стан. Керівництво впевнене, що воно вживає всіх необхідних заходів для забезпечення стабільної діяльності та розвитку Товариства.

13. Вартість укладених, але ще не виконаних договорів (контрактів) на кінець звітної періоду (загальний підсумок) та очікувані прибутки від виконання цих договорів (контрактів).

На кінець звітної періоду дебіторська заборгованість по укладеним договорам (роботи по ним виконані) становить 2736,0 тис. грн.

14. Середньооблікова чисельність штатних працівників особи, середня чисельність позаштатних працівників та осіб, які працюють за сумісництвом, чисельність працівників, які працюють на умовах неповного робочого часу (дня, тижня), розмір фонду оплати праці. Крім того, зазначається про факти зміни розміру фонду оплати праці, його збільшення або зменшення відносно попереднього року.

Середньооблікова чисельність працівників 196, крім того 20 позаштатних працівників та осіб, які працюють за сумісництвом, відсутні працівники, які працюють на умовах неповного робочого часу. Фонд оплати праці склав за 2025 р. 55 387,00 тис. грн., за 2024 р. 93 713,00 р. тис. грн. Відносно попереднього року розмір фонду оплати праці зменшився у зв'язку зі скороченням штату.

15. Будь-які пропозиції щодо реорганізації з боку третіх осіб, що мали місце протягом звітної періоду, умови та результати цих пропозицій.

Протягом звітної періоду не вносились жодні пропозиції щодо реорганізації з боку третіх осіб.

16. Інша інформація, яка може бути істотною для оцінки стейкхолдерами фінансового стану та результатів діяльності особи.

За 2025 р. загальний обсяг виконаних робіт склав 163 млн. грн., що на 123 млн. грн менше, ніж в 2024 р.

### Інформація щодо отриманих особою ліцензій

Вид діяльності	Номер ліцензії	Дата видачі	Орган державної влади, що видав ліцензію	Дата закінчення строку дії ліцензії (за наявності)
1	2	3	4	5
Господарська діяльність пов'язана із створенням об'єктів архітектури	б/н	09.03.2016	Державна архітектурно-будівельна інспекція України	

### Інформація про основні засоби (за залишковою вартістю)

Найменування основних засобів	Власні основні засоби, тис. грн		Орендовані основні засоби, тис. грн		Основні засоби, усього, тис. грн	
	на початок періоду	на кінець періоду	на початок періоду	на кінець періоду	на початок періоду	на кінець періоду
1. Виробничого призначення:	37 727	29 172	0	0	37 727	29 172
будівлі та споруди	13 911	11 190	0	0	13 911	11 190
машини та обладнання	3 936	2 533	0	0	3 936	2 533
транспортні засоби	10 993	10 192	0	0	10 993	10 192
земельні ділянки	3 530	3 530	0	0	3 530	3 530
інші	5 357	1 727	0	0	5 357	1 727
2. Невиробничого призначення:	1 790	1 648	0	0	1 790	1 648
будівлі та споруди	1 682	1 550	0	0	1 682	1 550
машини та обладнання	49	46	0	0	49	46
транспортні засоби	0	0	0	0	0	0
земельні ділянки	0	0	0	0	0	0
інвестиційна нерухомість	0	0	0	0	0	0
інші	59	52	0	0	59	52
Усього	39 517	30 820	0	0	39 517	30 820
Додаткова інформація	<p>Терміни та умови користування основними засобами:  Будинки, споруди та передавальні пристрої - від 1 до 75 років; машини та обладнання - від 1 до 10 років; транспортні засоби - від 1 до 25 років; інструменти, прилади, інвентар, меблі - від 1 до 15 років; тимчасові (не титульні) споруди - від 1 до 4 років.</p> <p>Ступінь використання основних засобів: 1 група 91%; 2 група - 11%; 3 група - 21%; 4 група - 5%; 5 група - 100%. Обмеження на використання майна товариства відсутні.</p> <p>Первісна вартість основних засобів станом на 31.12.2025 р. складає 106 007 тис. грн., сума нарахованого зносу 75 187 тис. грн.</p>					

### Інформація щодо вартості чистих активів

Найменування показника	За звітний період	За попередній період
Розрахункова вартість чистих активів, тис.грн	18 163	15 344
Статутний капітал, тис.грн	2 039	2 039
Скоригований статутний капітал, тис.грн	2 039	2 039
Співвідношення (у відсотках) вартості чистих активів особи за звітний період до розміру зареєстрованого статутного капіталу особи	890,78	752,53
Співвідношення (у відсотках) вартості чистих активів особи за звітний період до вартості чистих активів за попередній звітний період	118,37	238,71
Висновок	Розрахунок вартості чистих активів здійснено відповідно до вимог чинного законодавства. Вартість чистих активів розраховано за формулою: Власний капітал (вартість чистих	

	<p>активів) товариства - різниця між сукупною вартістю активів товариства та вартістю його зобов'язань перед іншими особами.</p> <p>Вартість чистих активів на кінець звітної періоду становить 18 163 тис.грн., що перевищує розмір статутного капіталу на 890,78% та не потребує зменшення статутного капіталу. В порівнянні з попереднім періодом вартість чистих активів збільшилась на 18,37%.</p> <p>Таким чином, враховуючи розмір статутного капіталу та чистих активів, вартість чистих активів Товариства відповідає положенням Закону України "Про товариства з обмеженою та додатковою відповідальністю".</p>
--	---

### Інформація про зобов'язання та забезпечення особи

Види зобов'язань	Дата виникнення	Непогашена частина боргу (тис. грн)	Відсоток за користування коштами (відсоток річних)	Дата погашення
Кредити банку	X	0	X	X
у тому числі:				
Зобов'язання за цінними паперами	X	20 000	X	X
у тому числі:				
за облігаціями (за кожним власним випуском):	X	20 000	X	X
Облігації відсоткові звичайні (незабезпечені) серії О	13.12.2019	20 000	0	30.09.2050
за іпотечними цінними паперами (за кожним власним випуском):	X	0	X	X
за сертифікатами ФОН (за кожним власним випуском):	X	0	X	X
за векселями (всього):	X	0	X	X
за іншими цінними паперами (у тому числі за деривативами) (за кожним видом):	X	0	X	X
за фінансовими інвестиціями в корпоративні права (за кожним видом):	X	0	X	X
Податкові зобов'язання	X	1 904	X	X
Фінансова допомога на зворотній основі	X	12 465	X	X
Інші зобов'язання та забезпечення	X	628 663	X	X
		0	X	
Усього зобов'язань та забезпечень	X	663 032	X	X

### Інформація про осіб, послугами яких користується особа

Повне найменування або ім'я	Азово-Чорноморська інвестиційна компанія у формі товариства з обмеженою відповідальністю
РНОКПП	
УНЗР	
Організаційно-правова форма	Товариство з обмеженою відповідальністю

Ідентифікаційний код юридичної особи	23915446
Місцезнаходження	61002, Україна, Харківська обл., Харківський р-н, м. Харків, вул. Сумська, буд 96
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	АВ 393906
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку
Дата видачі ліцензії або іншого документа	17.10.2012
Міжміський код та телефон	(057) 719-49-01
Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	66.12 - Посередництво за договорами по цінних паперах або товарах 64.19 - Інші види грошового посередництва 64.99 - Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н.в.і.у.
Вид послуг, які надає особа	Фінансові послуги. Брокерська діяльність

Повне найменування або ім'я	Товариство з обмеженою відповідальністю "ЮФ "ІСАКОВ ТА ПАРТНЕРИ"
РНОКПП	
УНЗР	
Організаційно-правова форма	Товариство з обмеженою відповідальністю
Ідентифікаційний код юридичної особи	45173772
Місцезнаходження	61003, Україна, Харківська обл., Харківський р-н, м. Харків, вул. Університетська, буд. 9
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	д/в
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	д/в
Дата видачі ліцензії або іншого документа	
Міжміський код та телефон	(057) 731-60-92
Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	69.10 - Діяльність у сфері права 46.19 - Діяльність посередників у торгівлі товарами широкого асортименту 70.22 - Консультування з питань комерційної діяльності й керування
Вид послуг, які надає особа	Інформаційно-консультаційні послуги у сфері права

Повне найменування або ім'я	Публічне акціонерне товариство "Національний Депозитарій України"
РНОКПП	
УНЗР	
Організаційно-правова форма	Публічне акціонерне товариство
Ідентифікаційний код юридичної особи	30370711
Місцезнаходження	04107, Україна, Київська обл.,

	Київський р-н, м. Київ, вул. Якубенківська, 7-Г
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	д/в
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	д/в
Дата видачі ліцензії або іншого документа	
Міжміський код та телефон	(044) 591-04-04
Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	63.11 - Оброблення даних, розміщення інформації на веб-вузлах і пов'язана з ними діяльність 18.20 - Тиражування звуко-, відеозаписів і програмного забезпечення 62.01 - Комп'ютерне програмування
Вид послуг, які надає особа	Депозитарна діяльність Центрального депозитарію

Повне найменування або ім'я	Азово-Чорноморська інвестиційна компанія у формі товариства з обмеженою відповідальністю
РНОКПП	
УНЗР	
Організаційно-правова форма	Товариство з обмеженою відповідальністю
Ідентифікаційний код юридичної особи	23915446
Місцезнаходження	61002, Україна, Харківська обл., Харківський р-н, м. Харків, вул. Сумська, буд. 96
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	АЕ № 286741
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Національна комісія з цінних паперів і фондовому ринку
Дата видачі ліцензії або іншого документа	03.12.2013
Міжміський код та телефон	(057) 719-49-01
Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	66.12 - Посередництво за договорами по цінних паперах або товарах 64.19 - Інші види грошового посередництва 64.99 - Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н.в.і.у.
Вид послуг, які надає особа	Депозитарна діяльність депозитарної установи

Повне найменування або ім'я	Публічне акціонерне товариство "Страхова компанія "Українська страхова група"
РНОКПП	
УНЗР	
Організаційно-правова форма	Публічне акціонерне товариство
Ідентифікаційний код юридичної особи	30859524
Місцезнаходження	61057, Україна, Харківська обл.,

	Харківський р-н, м. Харків, вул. Чернишевського, буд. 13
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	д/в
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	д/в
Дата видачі ліцензії або іншого документа	
Міжміський код та телефон	(057) 766-45-85
Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	65.12 - Інші види страхування, крім страхування життя 65.20 - Перестраховання 66.21 - Оцінювання ризиків та завданої шкоди
Вид послуг, які надає особа	Послуги зі страхування майна

### 3. Цінні папери

## II. Інформація щодо капіталу та цінних паперів

### Інформація про облігації

Дата реєстрації випуску	Номер свідоцтва про реєстрацію випуску	Найменування органу, що зареєстрував випуск	Міжнародний ідентифікаційний номер	Облігації (відсоткові, цільові, дисконтні)	Номінальна вартість, грн	Кількість у випуску, шт.	Форма існування та форма випуску	Загальна номінальна вартість, грн	Процентна ставка за облігаціями (у відсотках)	Строк виплати процентів	Сума виплаченого процентного доходу у звітному періоді, грн	Дата погашення облігацій
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
16.10.2019	56/2/2019	НКЦІФР	UA5000000779	відсоткові	1 000	200 000	Електронні іменні	200 000 000	0,21	Згідно з Рішенням про випуск облігацій	0	30.09.2050
Додаткова інформація	<p>Іменні відсоткові звичайні (незабезпечені) облігації серії О.</p> <p>Включення іменних відсоткових звичайних (незабезпечених) облігацій серії "О" ТДВ "Житлобуд-2" до біржового реєстру фондових бірж не відбувалось. Емісія облігацій була здійснена серед заздалегідь визначеного кола осіб без здійснення публічної пропозиції.</p> <p>Мета емісії - фінансові ресурси загальною сумою 200 000 000,00 грн. (двісті мільйонів грн. 00 коп.), залучені від розміщення іменних відсоткових звичайних (незабезпечених) облігацій у кількості 200 000 (двісті тисяч) штук номінальною вартістю 1 000,00 (одна тисяча грн. 00 коп.) кожна, будуть спрямовані в повному обсязі на придбання цінних паперів українських емітентів, зокрема, цінних паперів емітентів-підприємств будівельної галузі.</p> <p>Строк погашення: з 01.10.2049 р. по 30.09.2050 р.</p> <p>Емітент може здійснити дострокове погашення всього випуску облігацій в термін обігу згідно умов Рішення про емісію іменних відсоткових звичайних (незабезпечених) облігацій (у разі неоформлення проспекту облігацій).</p> <p>Обіг цінних паперів здійснюється на позабіржовому внутрішньому ринку.</p> <p>Включення/виключення облігацій до/з біржового реєстру фондової біржі у звітному році не здійснювалося.</p> <p>Згідно з рішенням Наглядової Ради ТДВ "Житлобуд-2" (Протокол від 20.03.2020 р. № 16) було встановлено відсоткову ставку за іменними відсотковими звичайними (незабезпеченими) облігаціями серії "О" в розмірі 0,00% річних, через що відсотковий дохід не виплачувався.</p> <p>Станом на 31.12.2025 р. облігації серії О викуплені емітентом у кількості 180 000 (сто вісімдесят тисяч) штук номінальною вартістю 1 000,00 грн. (одна тисяча грн. 00 коп.) кожна загальною номінальною вартістю 180 000 000,00 грн. (сто вісімдесят мільйонів грн. 00 коп.) з метою подальшого продажу.</p>											

## VIII. Річна фінасова звітність емітента

			<b>КОДИ</b>
		<b>Дата</b>	01.01.2026
<b>Підприємство</b>	Товариство з додатковою відповідальністю "Житлобуд-2"	<b>за ЄДРПОУ</b>	01270351
<b>Територія</b>	Харківська обл.	<b>за КАТОТТГ</b>	UA6312027001 0948820
<b>Організаційно-правова форма господарювання</b>	Товариство з додатковою відповідальністю	<b>за КОПФГ</b>	250
<b>Вид економічної діяльності</b>	Будівництво житлових і нежитлових будівель	<b>за КВЕД</b>	41.20
<b>Середня кількість працівників: 196</b>			
<b>Адреса, телефон:</b> 61145 м. Харків, Космічна, 12, (057) 702-13-69			
<b>Одиниця виміру:</b> тис.грн. без десяткового знака			
<b>Складено</b> (зробити позначку "v" у відповідній клітинці):			
за національними положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку			<input type="checkbox"/> v
за міжнародними стандартами фінансової звітності			<input type="checkbox"/>

**Баланс**  
**(Звіт про фінансовий стан)**  
на 31.12.2025 р.  
Форма №1

			Код за ДКУД	1801001
Актив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду	
1	2	3	4	
<b>I. Необоротні активи</b>				
Нематеріальні активи	1000	101	0	
первісна вартість	1001	1 222	1 222	
накопичена амортизація	1002	( 1 121 )	( 1 222 )	
Незавершені капітальні інвестиції	1005	5 982	2 957	
Основні засоби	1010	39 517	30 820	
первісна вартість	1011	122 296	106 007	
знос	1012	( 82 779 )	( 75 187 )	
Інвестиційна нерухомість	1015	0	0	
первісна вартість	1016	0	0	
знос	1017	( 0 )	( 0 )	
Довгострокові біологічні активи	1020	0	0	
первісна вартість	1021	0	0	
накопичена амортизація	1022	( 0 )	( 0 )	
Довгострокові фінансові інвестиції:				
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	0	0	
інші фінансові інвестиції	1035	12 027	9 027	
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	0	0	
Відстрочені податкові активи	1045	0	0	
Гудвіл	1050	0	0	

Відстрочені аквізиційні витрати	1060	0	0
Залишок коштів у централізованих страхових резервних фондах	1065	0	0
Інші необоротні активи	1090	0	0
Усього за розділом I	1095	57 627	42 804
II. Оборотні активи			
Запаси	1100	353 024	364 028
Виробничі запаси	1101	222 130	240 708
Незавершене виробництво	1102	127 373	120 256
Готова продукція	1103	3 521	3 064
Товари	1104	0	0
Поточні біологічні активи	1110	0	0
Депозити перестраховання	1115	0	0
Векселі одержані	1120	0	0
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	1 894	2 736
Дебіторська заборгованість за розрахунками:			
за виданими авансами	1130	83 719	86 287
з бюджетом	1135	118	93
у тому числі з податку на прибуток	1136	0	0
з нарахованих доходів	1140	0	0
із внутрішніх розрахунків	1145	0	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	97 150	117 081
Поточні фінансові інвестиції	1160	0	0
Гроші та їх еквіваленти	1165	12 673	3 888
Готівка	1166	0	0
Рахунки в банках	1167	12 673	3 888
Витрати майбутніх періодів	1170	0	0
Частка перестраховика у страхових резервах	1180	0	0
у тому числі в:			
резервах довгострокових зобов'язань	1181	0	0
резервах збитків або резервах належних виплат	1182	0	0
резервах незароблених премій	1183	0	0
інших страхових резервах	1184	0	0
Інші оборотні активи	1190	67 810	64 278
Усього за розділом II	1195	616 388	638 391
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття			
Баланс	1300	674 015	681 195

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	2 039	2 039
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	0	0
Капітал у дооцінках	1405	0	0
Додатковий капітал	1410	307	307
Емісійний дохід	1411	0	0

Накопичені курсові різниці	1412	0	0
Резервний капітал	1415	0	0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	12 998	15 817
Неоплачений капітал	1425	( 0 )	( 0 )
Вилучений капітал	1430	( 0 )	( 0 )
Інші резерви	1435	0	0
Усього за розділом I	1495	15 344	18 163
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	0	0
Пенсійні зобов'язання	1505	0	0
Довгострокові кредити банків	1510	0	0
Інші довгострокові зобов'язання	1515	20 000	20 000
Довгострокові забезпечення	1520	0	0
Довгострокові забезпечення витрат персоналу	1521	0	0
Цільове фінансування	1525	346	307
Благодійна допомога	1526	0	0
Страхові резерви	1530	0	0
у тому числі:			
резерв довгострокових зобов'язань	1531	0	0
резерв збитків або резерв належних виплат	1532	0	0
резерв незароблених премій	1533	0	0
інші страхові резерви	1534	0	0
Інвестиційні контракти	1535	0	0
Призовий фонд	1540	0	0
Резерв на виплату джек-поту	1545	0	0
Усього за розділом II	1595	20 346	20 307
III. Поточні зобов'язання і забезпечення			
Короткострокові кредити банків	1600	0	625
Векселі видані	1605	0	0
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610	0	0
товари, роботи, послуги	1615	86 253	101 992
розрахунками з бюджетом	1620	9 459	1 904
у тому числі з податку на прибуток	1621	816	541
розрахунками зі страхування	1625	1 303	910
розрахунками з оплати праці	1630	14 049	19 377
одержаними авансами	1635	407 108	385 362
розрахунками з учасниками	1640	104	104
із внутрішніх розрахунків	1645	0	0
страховою діяльністю	1650	0	0
Поточні забезпечення	1660	4	868
Доходи майбутніх періодів	1665	0	0
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670	0	0
Інші поточні зобов'язання	1690	120 045	131 583
Усього за розділом III	1695	638 325	642 725
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття			
Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду	1800	0	0
Баланс	1900	674 015	681 195

Примітки: Бухгалтерський облік ТДВ "Житлобуд-2" організовано відповідно до вимог Закону України

"Про бухгалтерський облік і фінансову звітність в Україні" від 16.07.1999р. №996-XIV; Національних Положень (стандартів) бухгалтерського обліку, Інструкції про застосування Плану рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань та господарських операцій підприємств і організацій, затвердженої наказом Міністерства Фінансів України від 30.11.99 р. № 291 із змінами та доповненнями.

До основних засобів відносяться матеріальні активи, які використовуються в господарській діяльності більше року з дати введення в експлуатацію та вартість яких перевищує 20 000 грн.

Амортизація основних засобів та нематеріальних активів нараховується прямолінійним методом.

До малоцінних необоротних матеріальних активів належать матеріальні активи вартістю до 20 000 грн., термін використання яких більше року. При передачі малоцінних необоротних матеріальних активів в експлуатацію нараховується знос у розмірі 100%.

Запаси зараховуються на баланс підприємства за первісною вартістю. Оцінку запасів при відпуску у виробництво, продажу та при іншому вибутті здійснювати за такими методами:

- сировини і матеріалів - методом ідентифікованої собівартості,
- полуфабрикатів, інших матеріалів - методом ідентифікованої собівартості,
- МШП - методом ідентифікованої собівартості,
- готова продукція для реалізації - методом ідентифікованої собівартості,
- паливо, запасні частини, тара -метод ФІФО

Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги визнається активом по чистій вартості з урахуванням резерву сумнівних боргів.

Фінансові інвестиції відображаються в бухгалтерському обліку по собівартості.

Доходи і витрати визначаються на підставі принципів нарахування та відповідності і відображаються в звітності того періоду, до якого вони належать.

Актив балансу: Рядок 1001, 1002 - відображає первісну вартість та накопичену амортизацію нематеріальних активів. Нематеріальні активи обліковуються за первинною вартістю за вирахуванням накопиченої амортизації і накопичених збитків від знецінення. На кінець звітного періоду балансова вартість нематеріальних активів склала 0 тис.грн. Рядок 1005 - незавершені капітальні інвестиції на кінець звітного періоду склала 2 957 тис.грн. Рядок 1010 - відображає балансову вартість основних засобів. Основні засоби складаються з будівель та споруд, машин та обладнання, транспортних засобів. Амортизація розраховується прямолінійним методом протягом всього терміну корисного використання активу. Основні засоби емітента враховуються на балансі підприємства станом на 31.12.2025 р. в сумі 30 820,0 тис. грн (первісна вартість - 106 007 тис. грн, знос - 75 187 тис. грн). На кінець звітного року ступінь зносу основних засобів становить 71,0 %. Більш ніж 85 % основних засобів відносяться до засобів виробничого призначення. Рядок 1100 - запаси відображаються по найменшій з двох величин: фактичній собівартості, або ціні можливої реалізації. Для обліку запасів застосовується метод ідентифікованої собівартості. Собівартість включає витрати на придбання запасів, їх доставку до даного місцезнаходження і на приведення їх у відповідний стан. Вартість вироблених запасів і незавершеного виробництва та готової продукції включає вартість сировини і матеріалів, прямі витрати праці та інші прямі витрати, а також відповідну частку виробничих накладних витрат (розраховану в умовах звичайного використання виробничих потужностей). Чиста ціна можливої реалізації є розрахунковою продажною ціною за вирахуванням всіх передбачуваних виробничих витрат, а також очікуваних комерційних витрат і витрат обороту. Так, на кінець звітного періоду запаси склала 364 028 тис.грн., що більше на 11 004 тис.грн у порівнянні з початком звітного періоду та включають в себе: виробничі запаси ( Рядок 1101) - 240 708 тис.грн., незавершене виробництво (Рядок 1102) - 120 256 тис.грн., готову продукцію (Рядок 1103) - 3 064 тис.грн. Рядок 1125 - дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги зросла на 842 тис.грн. та склала на кінець звітного періоду 2 736 тис.грн. Рядок 1135 дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом зменшилась на 25 тис. грн., та складає на кінець звітного періоду 93 тис.грн. Рядок 1155 - інша поточна дебіторська заборгованість за 2025 рік збільшилась на 19 931 тис.грн. та склала 117 081 тис.грн. Рядок 1165 - Гроші та їх еквіваленти. Гроші та їх еквіваленти. Грошові кошти та їх еквіваленти включають грошові кошти в банках. За підсумками 2025 року даний показник становить 3 888 тис.грн. Рядок 1190 - Інші оборотні активи. На кінець звітного періоду відбулось зменшення на 3532 тис.грн. та за підсумком 2025 року становлять 64 278 тис.грн.

Пасив балансу: Рядок 1400 зареєстрований статунний капітал - змін у статутному капіталі не відбувалось. Рядок 1410 - додатковий капітал. На кінець 2025 р. додатковий капітал дорівнює 307 тис.грн. Рядок 1420 нерозподілений прибуток - на кінець 2025 року становить 15 817 тис.грн. Власний капітал за 2025 рік збільшився на 2 819 тис. грн. та дорівнює 18 163 тис. грн. Рядок 1515 інші довгострокові зобов'язання - складаються з зобов'язань по облігаціям та інші довгострокові зобов'язання. Так, на кінець 2025 року становить 20 000 тис.грн., що дорівнює показник на початок звітного періоду. Рядок 1615 поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги - складаються з розрахунків з вітчизняними постачальниками та субпідрядниками та розрахунків з кредиторами за надані послуги. Показник збільшився на 15 739 тис.грн. та становить за підсумками 2025 року 101 992 тис.грн. Рядок 1620 поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з бюджетом зменшилася на 7 555 тис.грн. та на кінець 2025 року показник склав 1 904 тис.грн.

Рядок 1625 поточна кредиторська заборгованість за розрахунками зі страхування склала 910 тис.грн за підсумками 2025 року.

Рядок 1630 поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з оплати праці збільшилась на 5 328 тис.грн. та склала за підсумками 2025 року 19 377 тис.грн.

Рядок 1635 поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами зменшилась на 21 746 тис.грн. та на кінець 2025 року склала 385 362 тис.грн.

Рядок 1690 інші поточні зобов'язання складаються з: розрахунків за відстрочення ПК, розрахунки по нарахованим відсоткам, розрахунки з іншими кредиторами, розрахунки з іншими дебіторами за облігаціями, розрахунки з іншими кредиторами, фінансова допомога, акції та облігації.

Керівник

Аносов Дмитро Олексійович

Головний бухгалтер

Ус Наталія Іванівна

Підприємство

Товариство з додатковою відповідальністю  
"Житлобуд-2"Дата  
за ЄДРПОУ

КОДИ
01.01.2026
01270351

**Звіт про фінансові результати**  
**(Звіт про сукупний дохід)**  
за 2025 рік  
Форма №2  
I. Фінансові результати

Код за ДКУД 1801003

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	181 968	430 768
Чисті зароблені страхові премії	2010	0	0
Премії підписані, валова сума	2011	0	0
Премії, передані у перестраховання	2012	( 0 )	( 0 )
Зміна резерву незароблених премій, валова сума	2013	0	0
Зміна частки перестраховиків у резерві незароблених премій	2014	0	0
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	( 155 818 )	( 382 212 )
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070	( 0 )	( 0 )
<b>Валовий:</b>			
прибуток	2090	26 150	48 556
збиток	2095	( 0 )	( 0 )
Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань	2105	0	0
Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів	2110	0	0
Зміна інших страхових резервів, валова сума	2111	0	0
Зміна частки перестраховиків в інших страхових резервах	2112	0	0
Інші операційні доходи	2120	53 850	27 804
Дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2121	0	0
Дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2122	0	0
Дохід від використання коштів, вивільнених від оподаткування	2123	0	0
Адміністративні витрати	2130	( 34 645 )	( 29 538 )
Витрати на збут	2150	( 185 )	( 992 )
Інші операційні витрати	2180	( 40 619 )	( 33 884 )
Витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2181	0	0
Витрати від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2182	0	0
<b>Фінансовий результат від операційної діяльності:</b>			
прибуток	2190	4 551	11 946

збиток	2195	( 0 )	( 0 )
Дохід від участі в капіталі	2200	0	0
Інші фінансові доходи	2220	0	0
Інші доходи	2240	20 083	20 353
Дохід від благодійної допомоги	2241	0	0
Фінансові витрати	2250	( 0 )	( 0 )
Втрати від участі в капіталі	2255	( 0 )	( 0 )
Інші витрати	2270	( 20 002 )	( 20 000 )
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275	0	0
<b>Фінансовий результат до оподаткування:</b>			
прибуток	2290	4 632	12 299
збиток	2295	( 0 )	( 0 )
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	-1 813	-3 383
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	0	0
<b>Чистий фінансовий результат:</b>			
прибуток	2350	2 819	8 916
збиток	2355	( 0 )	( 0 )

#### II. Сукупний дохід

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400	0	0
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405	0	0
Накопичені курсові різниці	2410	0	0
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415	0	0
Інший сукупний дохід	2445	0	0
Інший сукупний дохід до оподаткування	2450	0	0
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	( 0 )	( 0 )
Інший сукупний дохід після оподаткування	2460	0	0
Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)	2465	2 819	8 916

#### III. Елементи операційних витрат

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	57 100	225 475
Витрати на оплату праці	2505	55 387	93 713
Відрахування на соціальні заходи	2510	9 333	18 759
Амортизація	2515	5 635	6 197
Інші операційні витрати	2520	62 526	83 369
Разом	2550	189 981	427 513

#### IV. Розрахунок показників прибутковості акцій

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
--------------	-----------	-------------------	---

			року
1	2	3	4
Середньорічна кількість простих акцій	2600	0	0
Скоригована середньорічна кількість простих акцій	2605	0	0
Чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2610	0,000000	0,000000
Скоригований чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2615	0,000000	0,000000
Дивіденди на одну просту акцію	2650	0,00	0,00

Примітки: Чистий дохід від реалізації продукції, товарів, робіт, послуг (Рядок 2000) за підсумками 2025 року зменшився у порівнянні з аналогічним періодом минулого року на 248 800 тис.грн. та склав 181 968 тис.грн.

Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг) (Рядок 2050) зменшилась у порівнянні з аналогічним періодом попереднього року на 226 394 тис.грн. та склала 155 818 тис.грн.

Інші операційні доходи (Рядок 2120) збільшились на 25 046 тис.грн. у порівнянні з аналогічним періодом минулого року та складають 53 850 тис.грн.

Інші операційні витрати (Рядок 2180) збільшились на 6735 тис.грн. та складають 40 619 тис.грн.

Чистий фінансовий результат за 2025 рік є прибуток 2 819 тис.грн. проти прибутку 8 916 тис. грн. за минулий 2024 рік.

Керівник

Аносов Дмитро Олексійович

Головний бухгалтер

Ус Наталія Іванівна

Підприємство

Товариство з додатковою відповідальністю  
"Житлобуд-2"

Дата

за ЄДРПОУ

КОДИ
27.01.2026
01270351

## Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)

За 2025 рік

Форма №3

Код за ДКУД 1801004

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
<b>I. Рух коштів у результаті операційної діяльності</b>			
Надходження від:			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	19 650	422 429
Повернення податків і зборів	3005	0	0
у тому числі податку на додану вартість	3006	0	0
Цільового фінансування	3010	0	0
Надходження від отримання субсидій, дотацій	3011	0	0
Надходження авансів від покупців і замовників	3015	179 950	111 817
Надходження від повернення авансів	3020	716	766
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	69	228
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035	0	0
Надходження від операційної оренди	3040	4 377	0
Надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045	0	0
Надходження від страхових премій	3050	0	0
Надходження фінансових установ від повернення позик	3055	0	0
Інші надходження	3095	26 216	42 726
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	( 170 672 )	( 413 520 )
Праці	3105	( 34 056 )	( 71 821 )
Відрахувань на соціальні заходи	3110	( 12 101 )	( 21 753 )
Зобов'язань з податків і зборів	3115	( 31 921 )	( 54 867 )
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	( 2 089 )	( 2 564 )
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	( 17 076 )	( 31 642 )
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	( 12 756 )	( 20 661 )
Витрачання на оплату авансів	3135	( 5 328 )	( 15 782 )
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	( 2 831 )	( 12 318 )
Витрачання на оплату цільових внесків	3145	( 922 )	( 2 894 )
Витрачання на оплату зобов'язань за страховими контрактами	3150	( 0 )	( 0 )
Витрачання фінансових установ на надання позик	3155	( 0 )	( 0 )
Інші витрачання	3190	( 7 541 )	( 24 402 )
<b>Чистий рух коштів від операційної діяльності</b>	3195	-34 394	-39 391
<b>II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності</b>			

Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	1 170	500
необоротних активів	3205	28 752	2 123
Надходження від отриманих:			
відсотків	3215	0	0
дивідендів	3220	0	0
Надходження від деривативів	3225	0	0
Надходження від погашення позик	3230	1 031	8 441
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	0	0
Інші надходження	3250	0	0
Витрачання на придбання:			
фінансових інвестицій	3255	( 1 170 )	( 3 304 )
необоротних активів	3260	( 2 187 )	( 3 958 )
Виплати за деривативами	3270	( 0 )	( 0 )
Витрачання на надання позик	3275	( 1 706 )	( 15 747 )
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	( 0 )	( 0 )
Інші платежі	3290	( 0 )	( 0 )
<b>Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності</b>	3295	25 890	-11 945
<b>III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності</b>			
Надходження від:			
Власного капіталу	3300	0	0
Отримання позик	3305	5 057	25 000
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	0	0
Інші надходження	3340	0	0
Витрачання на:			
Викуп власних акцій	3345	( 0 )	( 0 )
Погашення позик	3350	( 5 057 )	( 21 000 )
Сплату дивідендів	3355	( 0 )	( 0 )
Витрачання на сплату відсотків	3360	( 281 )	( 143 )
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди	3365	( 0 )	( 0 )
Витрачання на придбання частки в дочірньому підприємстві	3370	( 0 )	( 0 )
Витрачання на виплати неконтрольованим часткам у дочірніх підприємствах	3375	( 0 )	( 0 )
Інші платежі	3390	( 0 )	( 0 )
<b>Чистий рух коштів від фінансової діяльності</b>	3395	-281	3 857
<b>Чистий рух коштів за звітний період</b>	3400	-8 785	-47 479
Залишок коштів на початок року	3405	12 673	60 152
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	0	0
Залишок коштів на кінець року	3415	3 888	12 673

Примітки: Надходження від реалізації продукції (Рядок 3000) зменшились на 402 779 тис.грн. у порівнянні з аналогічним періодом минулого року та складає 19 650 тис.грн.

Цільове фінансування (Рядок 3010) не змінилось у порівнянні з аналогічним періодом минулого року та складає 0 тис.грн.

Надходження від повернення авансів (Рядок 3020) зменшились на 50 тис.грн. та склали за підсумками 2025 року 716 тис.грн.

Надходження від операційної оренди (Рядок 3040) за підсумками 2025 року склали 4 377 тис.грн.

Інші надходження (Рядок 3095) зменшились на 16 510 тис.грн. та за підсумками 2025 року становлять 26

216 тис.грн.

Витрати на оплату товарів, робіт та послуг (Рядок 3100) зменшились на 242 848 тис.грн. та за звітний період склали 170 672 тис.грн.

Витрати на оплату праці (Рядок 3105) зменшились на 37 765 тис. грн. та за звітний період склали 34 056 тис.грн.

Відрахування на соціальні заходи (Рядок 3110) зменшились на 9 652 тис.грн. та за звітний період склали 12 101 тис.грн.

Інші витрати (Рядок 3190) зменшились на 16 861 тис.грн. та за звітний період склали 7 541 тис.грн.

Чистий рух грошових коштів за звітний період (Рядок 3400) склав (- 8 785) тис.грн.

Керівник

Аносов Дмитро Олексійович

Головний бухгалтер

Ус Наталія Іванівна

Підприємство Товариство з додатковою відповідальністю "Житлобуд-2"

Дата  
за ЄДРПОУ

КОДИ
26.01.2026
01270351

### Звіт про власний капітал

За 2025 рік  
Форма №4

Код за ДКУД 1801005

Стаття	Код рядка	Зареєстрований капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Залишок на початок року</b>	4000	2 039	0	307	0	12 998	0	0	15 344
<b>Коригування:</b>	4005	0	0	0	0	0	0	0	0
Зміна облікової політики									
Виправлення помилок	4010	0	0	0	0	0	0	0	0
Інші зміни	4090	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Скоригований залишок на початок року</b>	4095	2 039	0	307	0	12 998	0	0	15 344
<b>Чистий прибуток (збиток) за звітний період</b>	4100	0	0	0	0	2 819	0	0	2 819
<b>Інший сукупний дохід за звітний період</b>	4110	0	0	0	0	0	0	0	0
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111	0	0	0	0	0	0	0	0
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	4112	0	0	0	0	0	0	0	0
Накопичені курсові різниці	4113	0	0	0	0	0	0	0	0
Частка іншого сукупного доходу асоційованих і спільних підприємств	4114	0	0	0	0	0	0	0	0
Інший сукупний дохід	4116	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Розподіл прибутку:</b>	4200	0	0	0	0	0	0	0	0
Виплати власникам									
Спрямування прибутку до	4205	0	0	0	0	0	0	0	0

зареєстрованого капіталу									
Відрахування до резервного капіталу	4210	0	0	0	0	0	0	0	0
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства	4215	0	0	0	0	0	0	0	0
Сума чистого прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів	4220	0	0	0	0	0	0	0	0
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Внески учасників:</b> Внески до капіталу	4240	0	0	0	0	0	0	0	0
Погашення заборгованості з капіталу	4245	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Вилучення капіталу:</b> Викуп акцій	4260	0	0	0	0	0	0	0	0
Перепродаж викуплених акцій	4265	0	0	0	0	0	0	0	0
Анулювання викуплених акцій	4270	0	0	0	0	0	0	0	0
Вилучення частки в капіталі	4275	0	0	0	0	0	0	0	0
Зменшення номінальної вартості акцій	4280	0	0	0	0	0	0	0	0
Інші зміни в капіталі	4290	0	0	0	0	0	0	0	0
Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	4291	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Разом змін у капіталі</b>	4295	0	0	0	0	2 819	0	0	2 819
<b>Залишок на кінець року</b>	4300	2 039	0	307	0	15 817	0	0	18 163

Примітки: Статутний капітал протягом року не змінювався і складає 2039 тис.грн. Згідно з новою редакцією Статуту Товариства, затвердженою Протоколом загальних зборів учасників Товариства №1/2017 від 21.04.2017р., статутний капітал складається з вартості вкладів його Учасників. Учасниками Товариства є фізичні особи у кількості 142 осіб, яким належить 100% статутного капіталу. Станом на 31.12.2025р. неоплачений та вилучений капіталі відсутні.

Керівник

Аносов Дмитро Олексійович

Головний бухгалтер

Ус Наталія Іванівна