

# Zeller

International Accounting Firm

Zeller, LLC

Ukraine, 01033, Kyiv

Shota Rustaveli street, 31-B  
office 26

t +380 67 465 33 44  
+380 50 203 52 66

@ akoexperts@ukr.net  
www.zeller.ua  
www.ako.kiev.ua

Registration No. 2904 in Register of auditors and audit entities, Section audit entities that have right to conduct statutory audit of financial statements

## ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

Адресат:

Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку

Учасникам та Керівництву ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ  
«МУНІЦИПАЛЬНИЙ ФОНД УПРАВЛІННЯ ТА ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА»

### I. Звіт щодо аудиту річної фінансової звітності

#### Думка із застереженням

Ми провели аудит річної фінансової звітності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МУНІЦИПАЛЬНИЙ ФОНД УПРАВЛІННЯ ТА ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА» (далі по тексту «Товариство»), що складається з Балансу (Звіту про фінансовий стан) станом на 31.12.2023 року, Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід), Звіту про рух грошових коштів, Звіту про власний капітал, Приміток до фінансової звітності за 2023 рік, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, за винятком можливого впливу питання, описаного в розділі «Основа для думки із застереженням» нашого звіту, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МУНІЦИПАЛЬНИЙ ФОНД УПРАВЛІННЯ ТА ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА» станом на 31 грудня 2023 року, його фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ) та вимог Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 року №996-XIV щодо складання фінансової звітності.

#### Основа для думки із застереженням

##### Фінансові інвестиції

Рядок балансу 1035 «інші фінансові інвестиції» у сумі 11 134 тис. грн., що становить 79,6% необоротних активів Товариства відображає фінансові інвестиції частки в статутних капіталах/пакетах акцій інших підприємств.

Вищезазначені інвестиції обліковуються за собівартістю, тоді як частка з них у сумі 5 124 тис. грн. повинна відображатися за методом участі в капіталі в рядку балансу 1030 «Довгострокові фінансові інвестиції: які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств», а частка фінансових інвестицій у сумі 6 010 тис. грн. у зв'язку з відсутністю суттєвого впливу на об'єкт інвестування, повинна відображатися за справедливою вартістю відповідно до п. 19 МСБО 28.

# Zeller

International Accounting Firm

На звітну дату Товариство не здійснювало коригувань відповідно до зміни частки Товариства в чистих активах об'єкта інвестування. Прибуток чи збиток Товариства не включає частку в прибутку чи збитку об'єкта інвестування.

Також Примітки не розкривають інформацію, як цього вимагає п.37 МСБО 28, а саме:

- узагальнену фінансову інформацію щодо кожного об'єкта інвестування, включаючи сукупні суми активів, зобов'язань, доходів та прибутку чи збитку;
- інформацію про свою частку в прибутку або збитку об'єкта інвестування за підсумками фінансово-господарської діяльності за 2023 рік (п.38 МСБО 28).

Розкриття кількісних та якісних показників щодо відображення у фінансовій звітності фінансових інвестицій Товариства було б корисним користувачам фінансової звітності.

## Основні засоби

Рядок балансу 1010 «Основні засоби» у сумі 2 806 тис. грн. що становить 25,2% всіх необоротних активів Товариства, відображає балансову вартість основних засобів Товариства, які складаються з земельної ділянки, машин та обладнання, автотранспорту, офісної оргтехніки та засобів зв'язку та інших.

Примітки Товариства не розкривають наступної інформації, як цього вимагає п. 73-79 МСБО 16 «Основні засоби»

- застосовані строки корисної експлуатації або застосовані норми амортизації;
- рух (надходження, вибуття) основних засобів;

Кількісне та інше розкриття відповідних показників може бути корисним користувачам фінансової звітності. Думка аудитора щодо фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2023 року, була відповідним чином модифікована.

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

## Пояснювальний параграф

Ми звертаємо увагу на Примітку 2.4. «Принцип безперервності діяльності» у фінансовій звітності, в якій зазначено що на дату затвердження фінансової звітності, мали місце події пов'язані з воєнним вторгненням Російської федерації на територію України та продовженням воєнного стану (відповідно до Указу Президента України №64/2022 Про введення воєнного стану в Україні від 24.02.2022р.).

Центральний офіс Товариства не знаходиться в епіцентрі військових дій та не має Представництв, розташовані в містах, де на часі проводяться активні воєнні дії. Діяльність Товариства здійснюється засобами інтернет-зв'язку, не залежить від конкретних локацій, тому не зупинена під час війни.

За оцінками керівництва, вплив війни на діяльність та на фінансову звітність можлива в наступних напрямках: зменшення доходів та знецінення активів.

Товариство не здійснює діяльність з особами, які знаходяться в санкційних списках Державної служби фінансового моніторингу (особи-резиденти Росії та Білорусії). Фінансові послуги, що надаються Товариством мають переважно національний характер, тому санкції щодо Росії та Білорусії не відіграють ролі на результат ведення діяльності.

# Zeller

## International Accounting Firm

Таким чином, Товариство не очікує значних змін в провадженні майбутньої діяльності. Очікується зменшення суми доходів в зв'язку з погіршенням стану економіки, платоспроможності населення та припинення/призупинення діяльності багатьох юридичних осіб, але це не матиме суттєвий вплив на здатність Товариства здійснювати безперервну діяльність. Однак, наявна інформація щодо тривалості воєнного стану в країні, економічних наслідків та державної підтримки на дату затвердження цієї фінансової звітності залишаються невизначеними, що не дозволяє з достатнім ступенем достовірності оцінити обсяги, тривалість і тяжкість цих наслідків, а також їх вплив на фінансовий стан та результати діяльності Товариства в майбутніх періодах.

Нашу думку щодо цього питання не було модифіковано.

### **Ключові питання аудиту**

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

За винятком питань, розглянутих в розділі «Основа для думки із застереженням» та «Пояснювальний параграф» ми визначили, що немає інших ключових питань аудиту, інформацію про які слід відобразити в нашому Звіті.

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

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

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

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

### **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

# Zeller

International Accounting Firm

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 застосовано, щодо відповідних застережних заходів.

З переліку всіх питань, інформація щодо яких надавалась тим, кого наділено найвищими повноваженнями, ми визначили ті, що мали найбільше значення під час аудиту фінансової звітності поточного періоду, тобто ті, які є ключовими питаннями аудиту.

Ми описуємо ці питання в нашому звіті аудитора крім випадків, якщо законодавчим чи регуляторним актом заборонено публічне розкриття такого питання, або коли за вкрай виняткових обставин ми визначаємо, що таке питання не слід висвітлювати в нашому звіті, оскільки негативні наслідки такого висвітлення можуть очікувано переважити його корисність для інтересів громадськості.

## II Звіт щодо вимог інших законодавчих та нормативних актів

### Вступний параграф

В цьому розділі нашого аудиторського звіту нами розглянуті питання відповідно до Вимог до інформації, що стосується аудиту або огляду фінансової звітності учасників ринків капіталу та організованих товарних ринків, нагляд за якими здійснює Національна комісія з цінних з паперів та фондового ринку затверджених Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку 22 липня 2021 року № 555.

1) Повне найменування юридичної особи:

# Zeller

International Accounting Firm

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МУНІЦИПАЛЬНИЙ ФОНД УПРАВЛІННЯ ТА ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА» (ТОВ «МФУФБ»);

Ідентифікаційний код юридичної особи в Єдиному державному реєстрі підприємств і організацій України: 40375894.

Місцезнаходження: Україна, 21050, Вінницька область, м. Вінниця, вулиця Соборна, будинок 36.

Дата державної реєстрації: 28.03.2016 року. Номер запису: 11741020000014050.

Вебсторінка/вебсайт суб'єкта аудиторської діяльності: <http://vinfond.com.ua>.

2) Думка аудитора щодо повного розкриття ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МУНІЦИПАЛЬНИЙ ФОНД УПРАВЛІННЯ ТА ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА» інформації про кінцевого бенефіціарного власника та структуру власності.

Відповідно до п. 30 ч.1 ст. 1 Закону України від 06.12.2019 р. № 361-ІХ «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення» кінцевим бенефіціарним власником є: для юридичних осіб - будь-яка фізична особа, яка здійснює вирішальний вплив на діяльність юридичної особи (в тому числі через ланцюг контролю/володіння), при цьому ознакою здійснення прямого вирішального впливу на діяльність є безпосереднє володіння фізичною особою часткою у розмірі не менше 25 відсотків статутного (складеного) капіталу або прав голосу юридичної особи.

Відповідно до наданої Товариством інформації станом на 31.12.2023 року розмір статутного капіталу Товариством визначений його статутними документами відповідає розміру який відображений у бухгалтерському обліку, фінансовій звітності та відповідає відомостям у Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань.

Станом на 01.01.2023 року статутний капітал Товариства становить 31 000 000 (тридцять один мільйон) грн. 00 коп. та розподіляється між засновниками/учасниками наступним чином:

Засновник/учасник	Місцезнаходження Засновника	Частка (%)	Сума (грн.)
МІСЬКЕ КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО "ВІННИЦЬКИЙ ФОНД МУНІЦИПАЛЬНИХ ІНВЕСТИЦІЙ" Код ЄДРПОУ: 38135403	Україна, 21050, Вінницька обл., місто Вінниця, ВУЛИЦЯ СОБОРНА, будинок 59	99,90	30 969 000,00
ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ "МУНІЦИПАЛЬНІ ПЛАТІЖНІ СИСТЕМИ" Код ЄДРПОУ: 40375721	21050, Вінницька обл., місто Вінниця, ВУЛИЦЯ СОБОРНА, будинок 36	0,10	31 000,00
<b>РАЗОМ:</b>		<b>100,00</b>	<b>31 000 000,00</b>

Відповідно до Протоколу №1 від 26 січня 2023 року МКП «ВІННИЦЬКИЙ ФОНД МУНІЦИПАЛЬНИХ ІНВЕСТИЦІЙ» здійснило дарування частини частки в статутному капіталі Товариства на користь Комунального Підприємства Вінницької міської ради «Офіс туризму Вінниця» (шляхом укладення договору дарування частини частки в

# Zeller

International Accounting Firm

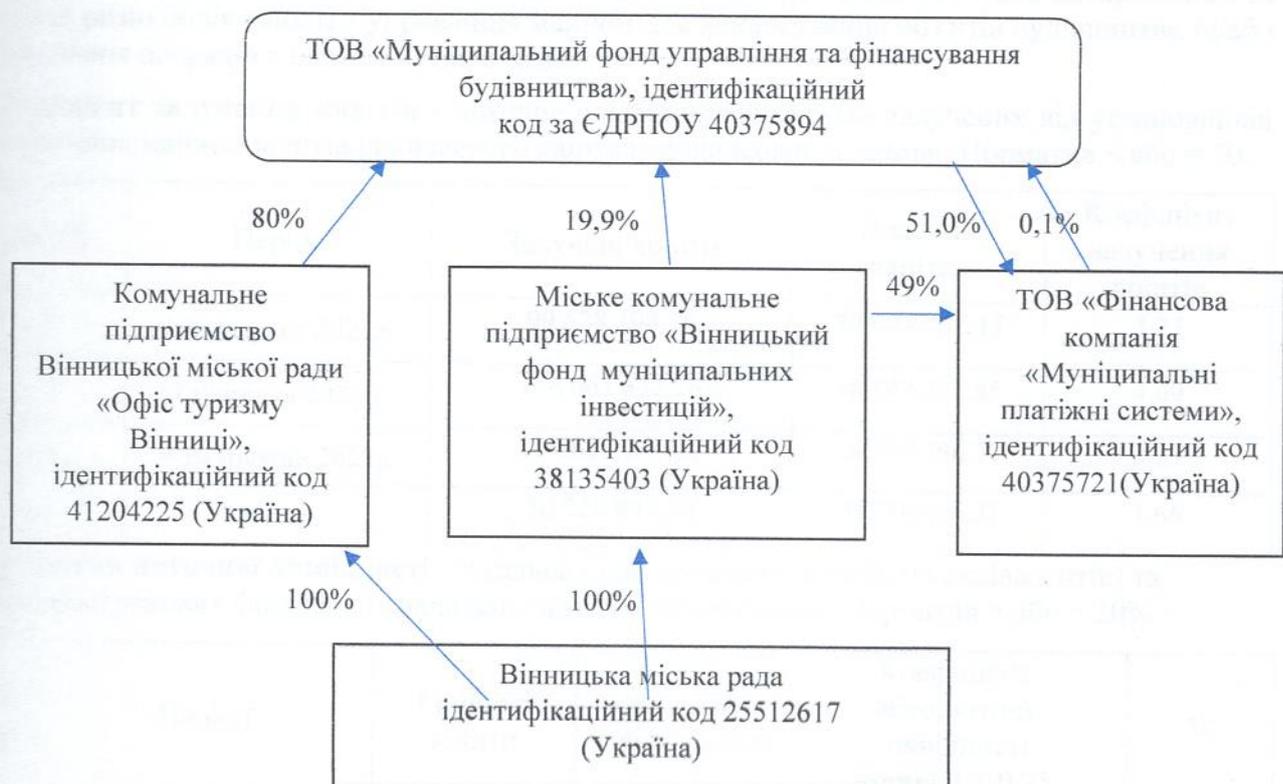
статутному капіталі Товариства) номінальною вартістю 24 800 000,00 грн., що складає 80% (вісімдесят відсотків) статутного капіталу Товариства.

На звітну дату статутний капітал Товариства сформований грошовими коштами у сумі 31 000,00 тис. грн. що становить 100 % від заявленого статутними документами розміру і має наступний розподіл:

Засновник/учасник	Місцезнаходження Засновника	Частка (%)	Сума (грн.)
МІСЬКЕ КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО "ВІННИЦЬКИЙ ФОНД МУНІЦИПАЛЬНИХ ІНВЕСТИЦІЙ" Код ЄДРПОУ: 38135403	Україна, 21050, Вінницька обл., місто Вінниця, ВУЛИЦЯ СОБОРНА, будинок 59	19,90	6 169 000,00
ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ФІНАНSOVA КОМПАНІЯ "МУНІЦИПАЛЬНІ ПЛАТІЖНІ СИСТЕМИ" Код ЄДРПОУ: 40375721	21050, Вінницька обл., місто Вінниця, ВУЛИЦЯ СОБОРНА, будинок 36	0,10	31 000,00
ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ОФІС ТУРИЗМУ ВІННИЦІ» Код ЄДРПОУ: 41204225	21050, Вінницька обл., місто Вінниця, ВУЛИЦЯ СОБОРНА, будинок 89	80,00	24 800 000,00
<b>РАЗОМ:</b>		<b>100,00</b>	<b>31 000 000,00</b>

Станом на 31.12.2023 року, згідно до відомостей у Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань кінцеві бенефіціарні власники (контролери) в Товаристві відсутні.

## СХЕМАТИЧНЕ ЗОБРАЖЕННЯ СТРУКТУРИ ВЛАСНОСТІ ТОВ «МФУФБ» на 01.01.2024



На нашу думку, інформація про кінцевих бенефіціарних власників розкрита в повному обсязі та структура власності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МУНІЦИПАЛЬНИЙ ФОНД УПРАВЛІННЯ ТА ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА» станом на 31.12.2023 року, розкрита відповідно до вимог, встановлених Положенням про форму та зміст структури власності, затвердженим наказом Міністерства фінансів України від 19 березня 2021 року № 163, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 08 червня 2021 року за № 768/3639.

3) інформація про те, чи є суб'єкт господарювання: контролером/учасником небанківської фінансової групи; підприємством, що становить суспільний інтерес:

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МУНІЦИПАЛЬНИЙ ФОНД УПРАВЛІННЯ ТА ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА» протягом звітного періоду та на дату цього висновку не є контролером/учасником небанківської фінансової групи та підприємством, що становить суспільний інтерес.

4) інформація про наявність у суб'єкта господарювання материнських/дочірніх компаній:

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МУНІЦИПАЛЬНИЙ ФОНД УПРАВЛІННЯ ТА ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА», не володіє дочірніми компаніями та не виступає по відношенню до інших материнською компанією.

5) Думка аудитора щодо правильності розрахунку пруденційних показників, встановлених нормативно-правовим актом НКЦПФР для відповідного виду діяльності, за звітний період (для професійних учасників ринків капіталу та організованих товарних ринків).

Відповідно до п.1 статті IX Положення щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками, затвердженого рішенням НКЦПФР від 28.10.2015 №1597 (з врахуванням змін відповідно до рішення НКЦПФР від 25.06.2020 № 333).

Товариство розраховує пруденційні нормативи, що використовуються для вимірювання та оцінки ризиків діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю, а саме:

**Коефіцієнт залучення коштів** - поточне співвідношення суми залучених від установників управління майном коштів /до власного капіталу фінансової установи. Норматив < або = 50.

№ з/п	Період	Залучені кошти	Власний капітал	Коефіцієнт залучення коштів
1	1-й квартал 2023р.	99 528 108,16	30 603 967,45	3,25
2	1 півріччя 2023р.	148 062 332,26	36 199 231,85	4,09
3	9-ть місяців 2023р.	184 609 141,26	34 775 296,77	5,31
4	2023р.	50 224 893,30	30 278 506,31	1,66

**Норматив поточної ліквідності** - загальна сума грошових коштів (їх еквівалентів) та короткострокових фінансових вкладень /поточні зобов'язання. Норматив > або = 20%.

№ з/п	Період	Грошові кошти	Поточні зобов'язання	Коефіцієнт абсолютної ліквідності норма 0,2-0,25	%

# Zeller

International Accounting Firm

1	1-й квартал 2023р.	2 057 406,65	463 182,41	4,44	444,1893
2	1 півріччя 2023р.	2 335 421,44	457 092,47	5,11	510,9298
3	9-ть місяців 2023р.	3 979 557,21	465 869,97	8,54	854,2206
4	2023р.	3 429 596,34	514 848,90	6,66	666,1365

**Норматив платоспроможності** - співвідношення загальної суми ВК управителя та сумарних активів фінансової установи (у тому числі майна, що перебуває в управлінні управителя та обліковується на окремому балансі, зважених за ступенем ризику ). Норматив > або = 8%.

№ з/п	Період	Власний капітал	Активи зважені фінансової компанії та активи в управлінні	норматив платоспроможності	%
1	1-й квартал 2023р.	30 603 967,45	54 240 158,53	0,5642	56,4231%
2	1 півріччя 2023р.	36 199 231,85	74 613 674,54	0,4852	48,5155%
3	9-ть місяців 2023р.	34 775 296,77	81 781 237,09	0,4252	42,5223%
4	2023р.	30 278 506,31	37 910 198,18	0,7987	79,8690%

Згідно з Рішенням НКЦПФР №1221 від 29.09.2022 «Щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на ринках капіталу та організованих товарних ринках», із змінами, внесеними згідно з Рішеннями НКЦПФР №22 від 13.01.2023, №347 від 24.03.2023, №1117 від 06.10.2023) Товариство використовує норматив ліквідності активів, який розраховується за формулою:

$$\text{ГК} + \text{ОВДП} + \text{ОЗДП} + \text{ФІ} - \text{ЗБ}$$

**ПК**

Згідно з вищевказаним рішенням НКЦПФР, нормативне значення нормативу ліквідності активів у 2023 році становило:

3 01 січня 2023року-не менше 0,1;

3 01 березня 2023року- не менше 0,3;

3 01 жовтня 2023року – не менше 0,5.

Протягом 2023 року Товариство не порушило та дотримувалось виконання даного нормативу.

№	Місяць, рік	Норматив ліквідності активів
1	Січень 2023р.	0,5169
2	Лютий 2023р.	0,2386
3	Березень 2023р.	0,3986
4	Квітень 2023р.	0,4216
5	Травень 2023р.	0,5808
6	Червень 2023р.	0,4696
7	Липень 2023р.	0,7114
8	Серпень 2023р.	0,7451
9	Вересень 2023р.	0,8784

10	Жовтень 2023р.	0,6236
11	Листопад 2023р.	0,6451
12	Грудень 2023р.	0,7287

## Розмір резервного фонду

У звітному періоді резервний фонд у розмірі 5% від суми чистого прибутку Товариством не нараховувався у зв'язку з наявним збитком у сумі 1044 тис. грн. отриманим за результатами фінансово-господарської діяльності у попередньому звітному періоді. Станом на 31 грудня 2023 року сума сформованого резервного капіталу у попередніх періодах становить 157 тис.грн.

### Думка

Пруденційні показники ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МУНІЦИПАЛЬНИЙ ФОНД УПРАВЛІННЯ ТА ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА» за перший квартал, перше півріччя, дев'ять місяців та 2023 рік розраховані відповідно до вимог Положення щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками, затвердженого рішенням НКЦПФР від 28.10.2015 №1597 (з врахуванням змін відповідно до рішення НКЦПФР від 25.06.2020 № 333) та Рішенням НКЦПФР №1221 від 29.09.2022 «Щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на ринках капіталу та організованих товарних ринках».

### б) Щодо відповідності розміру статутного капіталу вимогам законодавства

Станом на 31.12.2023 року розмір статутного капіталу Товариства визначений його статутними документами і відповідає розміру який відображений у бухгалтерському обліку та фінансовій звітності.

Станом на 31.12.2023 року статутний капітал Товариства становить 31 000 000 (тридцять один мільйон) грн. 00 коп. та розподіляється між засновниками наступним чином:

Засновник/учасник	Місцезнаходження Засновника	Частка (%)	Сума (грн.)
МІСЬКЕ КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО "ВІННИЦЬКИЙ ФОНД МУНІЦИПАЛЬНИХ ІНВЕСТИЦІЙ" Код ЄДРПОУ: 38135403	Україна, 21050, Вінницька обл., місто Вінниця, ВУЛИЦЯ СОБОРНА, будинок 59	19,90	6 169 000,00
ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ "МУНІЦИПАЛЬНІ ПЛАТІЖНІ СИСТЕМИ" Код ЄДРПОУ: 40375721	21050, Вінницька обл., місто Вінниця, ВУЛИЦЯ СОБОРНА, будинок 36	0,10	31 000,00
ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ОФІС ТУРИЗМУ ВІННИЦІ» Код ЄДРПОУ: 41204225	21050, Вінницька обл., місто Вінниця, ВУЛИЦЯ СОБОРНА, будинок 89	80,00	24 800 000,00
<b>РАЗОМ:</b>		<b>100,00</b>	<b>31 000 000,00</b>

# Zeller

International Accounting Firm

Думка

На звітну дату статутний капітал Товариства сформований грошовими коштами у сумі 31 000 000 (тридцять один мільйон) грн. 00 коп., що становить 100 % від заявленого статутними документами розміру.

7) *Щодо дотримання вимог законодавства щодо ведення належного та своєчасного обліку фінансово-господарських операцій відповідно до законодавства, зокрема ведення журналу обліку укладених та виконаних договорів управителя з установниками та карток обліку виконаних договорів*

Думка

Протягом звітного періоду Товариство здійснювало діяльність з управління майном окремо щодо кожного створеного ним ФФБ та здійснювало належне та своєчасне ведення журналу обліку укладених та виконаних договорів управителя з установниками та карток обліку виконаних договорів відповідно до вимог п. 11-15 статті V Положення про провадження професійної діяльності на ринках капіталу - діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю затвердженого Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 13 травня 2021 року № 274.

8) *Щодо дотримання вимог законодавства щодо розмежування обліку власних та залучених коштів*

Думка

Протягом звітного періоду Товариство здійснювало облік коштів, внесених до ФФБ, а також облік коштів, спрямованих управителем на фінансування будівництва, відокремлено від іншого майна, а також від інших ФФБ. Облік спрямованих на фінансування будівництва коштів Товариство здійснювало за об'єктами будівництва та складало щодо цього майна окремий баланс, що відповідає вимогам п. 6, статті V Положення про провадження професійної діяльності на ринках капіталу - діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю затвердженого Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку 13 травня 2021 року № 274.

9) *Щодо правильності обліку прав вимог довірительів фонду фінансування будівництва щодо кожного утвореного управителем фонду окремо*

Думка

Товариство веде облік прав вимог довірительів фонду фінансування будівництва щодо кожного утвореного управителем фонду окремо відповідно до вимог п. 14, статті V Положення про провадження професійної діяльності на ринках капіталу - діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю затвердженого Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку 13 травня 2021 року № 274.

10) *Щодо дотримання вимог законодавства щодо обліку майна, переданого установниками в управління, на окремому рахунку*

Думка

Товариство, як Управитель ФФБ відкриває окремий рахунок кожному ФФБ у системі обліку прав вимоги довірительів відповідного ФФБ. Особа може бути довірительом в кількох різних ФФБ та в кожному фонді мати кілька договорів у системі обліку прав вимоги довірительів відповідного ФФБ, що відповідає вимогам п. 14, статті V Положення про провадження професійної діяльності на ринках капіталу - діяльності з управління майном для

# Zeller

International Accounting Firm

фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю затвердженого Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку 13 травня 2021 року № 274.

11) *Щодо дотримання вимог законодавства щодо ведення обліку надходження і списання коштів, внесених довірителями до ФФБ, у розрізі установників, а також обліку коштів, спрямованих управителем із ФФБ на фінансування будівництва, у розрізі забудовників за кожним об'єктом будівництва, відокремлено від іншого майна управителя та від інших ФФБ*

*Думка*

Ведення обліку надходження і списання коштів, внесених довірителями до ФФБ здійснюється Товариством у розрізі установників, а також обліку коштів, спрямованих управителем із ФФБ на фінансування будівництва, у розрізі забудовників за кожним об'єктом будівництва, відокремлено від іншого майна Товариства та від інших ФФБ, що відповідає вимогам статті IV Положення про провадження професійної діяльності на ринках капіталу - діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю затвердженого Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку 13 травня 2021 року № 274.

12) *Дотримання вимог законодавства щодо розкриття інформації про майно, що знаходиться в управлінні*

*Думка*

Потягом звітного періоду Товариство дотримувалося вимог законодавства щодо розкриття інформації про майно, що знаходиться в управлінні відповідно до вимог Положення про порядок складання та подання звітних даних щодо діяльності управителів до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку затвердженого Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 09 липня 2020 року № 346.

13) *Дотримання вимог законодавства щодо відповідності наданої звітності забудовника*

*Думка*

Забудовник звітує перед Товариством про використання коштів за кожним об'єктом будівництва ФФБ по статтям витрат відповідно до вимог Порядку підготовки та надання звітності забудовником управителю ФФБ за кожним об'єктом будівництва, затвердженому наказом Міністерства регіонального розвитку та будівництва України від 07 липня 2009 року N 275, зареєстрованому в Міністерстві юстиції України 03 серпня 2009 року за N 722/16738.);

14) *Щодо повноти розкриття інформації про вартість будівництва*

*Думка*

Товариство в договорах управителя з установниками, а також при поданні звітних даних щодо діяльності управителів до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку відповідно до вимог Положення про порядок складання та подання звітних даних щодо діяльності управителів до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку затвердженого Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 09 липня 2020 року № 346, в повній мірі розкриває інформацію про вартість будівництва.

15) *Щодо дотримання вимог законодавства щодо здійснення управителем контролю за дотриманням забудовником умов та зобов'язань за договором з метою своєчасного запобігання виникненню ризикових ситуацій у процесі будівництва*

# Zeller

International Accounting Firm

## Думка

Протягом звітнього періоду Товариство здійснювало належний контроль за дотриманням забудовником умов та зобов'язань за договором з метою своєчасного запобігання виникненню ризикових ситуацій у процесі будівництва відповідно до статті 18 Закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю".

*16) Інформація про залучення коштів установників управління майном ФФБ виду А та/або ФФБ виду Б*

Товариство залучає кошти установників управління майном ФФБ виду А.

*17) Щодо формування резервного фонду, що передбачено установчими документами в розмірі, не меншому ніж 5 % суми чистого прибутку*

## Думка

Формування резервного фонду, що передбачено установчими документами в розмірі, не меншому ніж 5 % суми чистого прибутку здійснюється Товариством щорічно, за наявності чистого прибутку, після проходження товариством обов'язково річного аудиту.

*18) Щодо формування та підтримання оперативного резерву, сформованого за рахунок залучених в управління коштів, та відповідність кредитного рейтингу банку, в якому розміщені ці кошти*

## Думка

Товариство формує та підтримує оперативний резерв, сформований за рахунок залучених в управління коштів на рівні 5 відсотків. Кошти оперативного резерву розміщені в Акціонерному товаристві "Державний експортно-імпорتنний банк України", Код ЄДРПОУ 00032112. Рейтингова оцінка банку за Національною рейтинговою шкалою затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 26 квітня 2007 року №665 - ААукр, міжнародне рейтингове агентство FITCH RATINGS.

## 11. Детальна інформація про юридичну особу

Найменування юридичної особи, у тому числі скорочене (за наявності)	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "МУНІЦИПАЛЬНИЙ ФОНД УПРАВЛІННЯ ТА ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА", ТОВ "МФУФБ"
Організаційно-правова форма	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
Назва юридичної особи	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "МУНІЦИПАЛЬНИЙ ФОНД УПРАВЛІННЯ ТА ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА"
Ідентифікаційний код юридичної особи	40375894
Місцезнаходження юридичної особи	21050, Вінницька область, м. Вінниця, вулиця Соборна, будинок 36
Розмір статутного (складеного) капіталу (пайового фонду)	Розмір: 31 000 000,00 грн.
Перелік засновників (учасників) юридичної особи: прізвище, ім'я, по батькові (за наявності), країна громадянства, місце проживання, якщо засновник – фізична особа; найменування, країна резидентства, місцезнаходження та ідентифікаційний код, якщо засновник – юридична особа; інформація про встановлення вимоги	МІСЬКЕ КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО "ВІННИЦЬКИЙ ФОНД МУНІЦИПАЛЬНИХ ІНВЕСТИЦІЙ" Код ЄДРПОУ засновника: 38135403 Адреса засновника: Україна, 21050, Вінницька обл., місто Вінниця, ВУЛИЦЯ СОБОРНА, будинок 59

# Zeller

International Accounting Firm

<p>нотаріального засвідчення справжності підпису під час прийняття рішень з питань діяльності юридичної особи та/або вимоги нотаріального посвідчення правочину, предметом якого є частка учасника у статутному (складеному) капіталі (пайовому фонді) юридичної особи; розмір частки засновника (учасника)</p>	<p>Країна реєстрації: Україна Розмір внеску до статутного фонду: 30 969 000,00 грн. Частка (%): 99,9000% ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ "МУНІЦИПАЛЬНІ ПЛАТІЖНІ СИСТЕМИ" Код ЄДРПОУ засновника: 40375721 Адреса засновника: Україна, 21050, Вінницька обл., місто Вінниця, ВУЛИЦЯ СОБОРНА, будинок 36 Країна реєстрації: Україна Розмір внеску до статутного фонду: 31 000,00 грн. Частка (%): 0,1000%</p>
<p>Інформація про кінцевого бенефіціарного власника (контролера) юридичної особи, у тому числі кінцевого бенефіціарного власника (контролера) її засновника, якщо засновник - юридична особа: прізвище, ім'я, по батькові (за наявності), країна громадянства, місце проживання, а також повне найменування та ідентифікаційний код (для резидента) засновника юридичної особи, в якому ця особа є кінцевим бенефіціарним власником (контролером), або інформація про відсутність кінцевого бенефіціарного власника (контролера) юридичної особи, у тому числі кінцевого бенефіціарного власника (контролера) її засновника</p>	<p>відсутні фізичні особи, які відповідають статусу кінцевого бенефіціарного власника.</p>
<p>Види діяльності</p>	<p>64.99 Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н.в.і.у.</p>
<p>Відомості про органи управління юридичної особи</p>	<p>ВИЩИЙ ОРГАН-ЗАГАЛЬНІ ЗБОРИ УЧАСНИКІВ, ВИКОНАВЧИЙ-ДИРЕКТОР</p>
<p>Відомості про керівника юридичної особи, про інших осіб, які можуть вчиняти дії від імені юридичної особи, у тому числі підписувати договори, подавати документи для державної реєстрації тощо: прізвище, ім'я, по батькові (за наявності), дані про наявність обмежень щодо представництва юридичної особи</p>	<p>Директор - Шмундяк Олександр Юрійович, 21.04.2021</p>
<p>Дата запису в Єдиному державному реєстрі про проведення державної реєстрації юридичної особи – у разі, коли державна реєстрація юридичної особи була проведена після набрання чинності Законом України "Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців"</p>	<p>Дата запису: 28.03.2016</p>
<p>Відомості, отримані в порядку інформаційної взаємодії між Єдиним державним реєстром юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань та інформаційними системами державних органів</p>	<p>ДЕРЖАВНА СЛУЖБА СТАТИСТИКИ УКРАЇНИ, ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ ДПС У ВІННИЦЬКІЙ ОБЛАСТІ, ВІННИЦЬКА ДЕРЖАВНА ПОДАТКОВА ІНСПЕКЦІЯ (М.ВІННИЦЯ), ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ ДПС У ВІННИЦЬКІЙ ОБЛАСТІ, ВІННИЦЬКА ДЕРЖАВНА ПОДАТКОВА ІНСПЕКЦІЯ (М.ВІННИЦЯ)</p>
<p>Інформація для здійснення зв'язку</p>	<p>Телефон 1: +380674320181</p>

## III. Основні відомості про аудиторську фірму

Відповідно до вимог статті 14 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» надаємо основні відомості про суб'єкта аудиторської діяльності, що провів аудит:

Повна назва:	Товариство з обмеженою відповідальністю "Аудиторська компанія «ЗЕЛЛЕР».
Код ЄДРПОУ	31867227
Місцезнаходження:	01033 м. Київ, вул. Шота Руставелі, 31-Б, офіс 26

# Zeller

International Accounting Firm

Фактичне місцезнаходження	01033 м. Київ, вул. Шота Руставелі, 31-Б, офіс 26
Реєстраційні дані:	Зареєстровано Печерською районною в м. Києві Державною адміністрацією 19 лютого 2002 р. за N 1 070 120 0000 017608.
Номер та дата видачі Свідоцтва про внесення в Реєстр аудиторських фірм та аудиторів, які надають аудиторські послуги	Свідоцтво N 2904 видане за рішенням Аудиторської палати України від 23 квітня 2002 р. за N 109. Суб'єкт аудиторської діяльності пройшов зовнішню перевірку системи контролю якості аудиторських послуг, створеної відповідно до стандартів аудиту, норм професійної етики аудиторів та законодавчих і нормативних вимог, що регулюють аудиторську діяльність, рішенням АПУ №29/3 від 30.01.2020 року Компанія включена до Розділу СУБ'ЄКТИ АУДИТОРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ, ЯКІ МАЮТЬ ПРАВО ПРОВОДИТИ ОBOB'ЯЗKOBИЙ АУДИТ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ, <a href="https://www.apu.com.ua/subjekty-audytorskoi-dijalnosti-jaki-majut-pravo-provodyty-obovjazkovyj-audyt-finansovoi-zvitnosti/">https://www.apu.com.ua/subjekty-audytorskoi-dijalnosti-jaki-majut-pravo-provodyty-obovjazkovyj-audyt-finansovoi-zvitnosti/</a>
Контактний телефон	(067) 465-33-44, (050) 203-52-66

## Основні відомості про умови договору на проведення аудиту:

Дата і номер договору на проведення аудиту

Договір №11/01 від «09» січня 2024 року

Дата початку і дата закінчення проведення аудиту

«09» січня 2024 року – «15» квітня 2024 року

### Ключовий партнер з аудиту

Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності: 101835

Г. С. Скрипніченко

### Від імені аудиторської фірми

Директор ТОВ «АК «ЗЕЛЛЕР»

Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності: 100413

А. В. Ганенко

01033 м. Київ, вул. Шота Руставелі, 31-Б, офіс 26

«15» квітня 2024 року



ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "МУНІЦИПАЛЬНИЙ ФОНД  
УПРАВЛІННЯ ТА ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА"

Дата (рік, місяць, число)  
за ЄДРПОУ

КОДИ		
2024	01	01
40375894		
UA05020030010063857		
240		
64.99		

ВІННИЦЬКА

за КАГОТТГ<sup>1</sup>

Товариство з обмеженою відповідальністю

за КОПФГ

Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного  
забезпечення), н.в.і.у.

за КВЕД

2 12

вулиця Соборна, буд. 36, м. ВІННИЦЯ, ВІННИЦЬКА обл., 21050, Україна

0674320181

без десятичного знака (окрім розділу IV Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) (форма  
звітності наводяться в гривнях з копійками)

у відповідній клітинці):

бухгалтерського обліку

фінансової звітності

V
---

Баланс (Звіт про фінансовий стан)

на 31 грудня 2023 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
<b>I. Необоротні активи</b>			
матеріальні активи	1000	51	52
нересурсна вартість	1001	84	85
накопичена амортизація	1002	33	33
інвестиційні капітальні інвестиції	1005	-	-
зобов'язання	1010	3 155	2 806
нересурсна вартість	1011	4 221	4 298
зобов'язання	1012	1 066	1 492
інвестиційна нерухомість	1015	-	-
нересурсна вартість інвестиційної нерухомості	1016	-	-
зобов'язання інвестиційної нерухомості	1017	-	-
довгострокові біологічні активи	1020	-	-
нересурсна вартість довгострокових біологічних активів	1021	-	-
накопичена амортизація довгострокових біологічних активів	1022	-	-
довгострокові фінансові інвестиції:			
які обліковуються за методом участі в капіталі підприємств	1030	-	-
інші фінансові інвестиції	1035	11 134	11 134
довгострокова дебіторська заборгованість	1040	-	-
податкові активи	1045	-	-
зобов'язання	1050	-	-
зобов'язання аквізиційні витрати	1060	-	-
зобов'язання коштів у централізованих страхових резервних фондах	1065	-	-
інші необоротні активи	1090	-	-
<b>Разом за розділом I</b>	<b>1095</b>	<b>14 340</b>	<b>13 992</b>
<b>II. Оборотні активи</b>			
зобов'язання	1100	78	77
зобов'язання запаси	1101	78	77
зобов'язання не завершене виробництво	1102	-	-
зобов'язання готова продукція	1103	-	-
зобов'язання товари	1104	-	-
зобов'язання біологічні активи	1110	-	-
зобов'язання політи перестрахування	1115	-	-
зобов'язання одержані	1120	-	-
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками:			
зобов'язання наданими авансами	1130	-	-
зобов'язання бюджетом	1135	2	2
у тому числі з податку на прибуток	1136	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	1140	84	72
Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків	1145	-	-
інші поточна дебіторська заборгованість	1155	9 814	10 872
Поточні фінансові інвестиції	1160	-	-
гроші та їх еквіваленти	1165	3 156	3 430
зобов'язання	1166	-	-
рахунки в банках	1167	3 156	3 430
Витрати майбутніх періодів	1170	2 977	2 348
Відставка 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	-	-
<b>Усього за розділом II</b>	<b>1195</b>	<b>16 111</b>	<b>16 801</b>
<b>III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття</b>	<b>1200</b>	-	-
<b>Баланс</b>	<b>1300</b>	<b>30 451</b>	<b>30 793</b>

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
<b>I. Власний капітал</b>			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	31 000	31 000
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	-	-
Капітал у дооцінках	1405	-	-
Додатковий капітал	1410	-	-
емісійний дохід	1411	-	-
накопичені курсові різниці	1412	-	-
Резервний капітал	1415	157	157
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	(8 136)	(878)
Неоплачений капітал	1425	( - )	( - )
Вилучений капітал	1430	( - )	( - )
Інші резерви	1435	-	-
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1495</b>	<b>30 021</b>	<b>30 279</b>
<b>II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення</b>			
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:	1531	-	-
резерв довгострокових зобов'язань		-	-
резерв збитків або резерв належних виплат	1532	-	-
резерв незароблених премій	1533	-	-
інші страхові резерви	1534	-	-
Інвестиційні контракти	1535	-	-
Призовий фонд	1540	-	-
Резерв на виплату джек-поту	1545	-	-
<b>Усього за розділом II</b>	<b>1595</b>	-	-
<b>III. Поточні зобов'язання і забезпечення</b>			
Короткострокові кредити банків	1600	-	-
Векселі видані	1605	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за:		-	-
довгостроковими зобов'язаннями	1610	-	-
товари, роботи, послуги	1615	5	6
розрахунками з бюджетом	1620	-	-
у тому числі з податку на прибуток	1621	-	-
розрахунками зі страхування	1625	-	-
розрахунками з оплати праці	1630	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1635	-	-
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	43	508
Доходи майбутніх періодів	1665	-	-
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670	-	-
Інші поточні зобов'язання	1690	-	-
<b>Усього за розділом III</b>	<b>1695</b>	<b>48</b>	<b>514</b>
<b>IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття</b>			
V. Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду	1700	-	-
<b>Баланс</b>	<b>1900</b>	<b>30 451</b>	<b>30 793</b>

Керівник

Шевченко Олександр Юрійович

Головний бухгалтер

Кур Наталія Валеріївна



<sup>1</sup> Кодифікатор адміністративно-територіальних одиниць та територій територіальних громад.

<sup>2</sup> Визначається в порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері статистики.

Підприємство

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ  
"МУНІЦИПАЛЬНИЙ ФОНД УПРАВЛІННЯ ТА  
ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА"

(найменування)

Дата (рік, місяць, число)  
за ЄДРПОУ

КОДИ		
2024	01	01
40375894		

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)  
за Рік 2023 р.

Форма № 2 Код за ДКУД 1801003

## I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	30 739	16 037
Чисті зароблені страхові премії	2010	-	-
премії підписані, валова сума	2011	-	-
премії, передані у перестраховання	2012	-	-
зміна резерву незароблених премій, валова сума	2013	-	-
зміна частки перестраховиків у резерві незароблених премій	2014	-	-
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	( - )	( - )
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070	-	-
<b>Валовий:</b>			
прибуток	2090	30 739	16 037
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	474	1 043
у тому числі:	2121	-	-
дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю			
дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2122	-	-
дохід від використання коштів, вивільнених від оподаткування	2123	-	-
Адміністративні витрати	2130	( 31 057 )	( 18 066 )
Витрати на збут	2150	( - )	( - )
Інші операційні витрати	2180	( 535 )	( 58 )
у тому числі:	2181	-	-
витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю			
витрати від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2182	-	-
<b>Фінансовий результат від операційної діяльності:</b>			
прибуток	2190	-	-
збиток	2195	( 379 )	( 1 044 )
Дохід від участі в капіталі	2200	-	-
Інші фінансові доходи	2220	637	-
Інші доходи	2240	-	76
у тому числі:	2241	-	-
дохід від благодійної допомоги			
Фінансові витрати	2250	( - )	( - )
Витрати від участі в капіталі	2255	( - )	( - )
Інші витрати	2270	( - )	( 76 )
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275	-	-

<b>Фінансовий результат до оподаткування:</b>			
прибуток	2290	258	-
збиток	2295	( - )	( 1 044 )
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	-	-
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-
<b>Чистий фінансовий результат:</b>			
прибуток	2350	258	-
збиток	2355	( - )	( 1 044 )

**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	-	-
<b>Інший сукупний дохід до оподаткування</b>	<b>2450</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	-	-
<b>Інший сукупний дохід після оподаткування</b>	<b>2460</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)</b>	<b>2465</b>	<b>258</b>	<b>(1 044)</b>

**III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ**

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	264	227
Витрати на оплату праці	2505	3 069	3 066
Відрахування на соціальні заходи	2510	532	543
Амортизація	2515	426	517
Інші операційні витрати	2520	27 301	13 771
<b>Разом</b>	<b>2550</b>	<b>31 592</b>	<b>18 124</b>

**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

Шмундяк Олександр Юрійович

Головний бухгалтер

Юр Наталія Валеріївна



Підприємство

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "МУНІЦИПАЛЬНИЙ  
ФОНД УПРАВЛІННЯ ТА ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА"  
(найменування)

Дата (рік, місяць, число)  
за ЄДРПОУ

КОДИ		
2024	01	01
40375894		

**Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)**  
за Рік 2023 р.

Форма №3 Код за ДКУД 1801004

Стаття	Код	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	30 782	17 191
Повернення податків і зборів	3005	-	-
у тому числі податку на додану вартість	3006	-	-
Цільового фінансування	3010	-	-
Надходження від отримання субсидій, дотацій	3011	-	-
Надходження авансів від покупців і замовників	3015	-	-
Надходження від повернення авансів	3020	-	2 027
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	512	1 006
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	20 811	29 803
Інші надходження	3095	-	9 595
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	( 23 715 )	( 21 055 )
Праці	3105	( 2 338 )	( 2 362 )
Відрахувань на соціальні заходи	3110	( 565 )	( 572 )
Зобов'язань з податків і зборів	3115	( 633 )	( 654 )
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	( - )	( 14 )
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	( - )	( - )
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	( 633 )	( 640 )
Витрачання на оплату авансів	3135	( - )	( - )
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	( 43 )	( 1 154 )
Витрачання на оплату цільових внесків	3145	( - )	( - )
Витрачання на оплату зобов'язань за страховими контрактами	3150	( - )	( - )
Витрачання фінансових установ на надання позик	3155	( 25 100 )	( 33 993 )
Інші витрачання	3190	( 47 )	( 9 562 )
<b>Частий рух коштів від операційної діяльності</b>	<b>3195</b>	<b>-336</b>	<b>-9 730</b>
<b>II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності</b>			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	-	76
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	-	10 200

Витрачання на придбання: фінансових інвестицій	3255	( - )	( 3 010
необоротних активів	3260	( - )	( -
Виплати за деривативами	3270	( - )	( -
Витрачання на надання позик	3275	( - )	( -
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	( - )	( -
Інші платежі	3290	( - )	( -
<b>Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності</b>	<b>3295</b>	<b>( - )</b>	<b>( 7 266</b>
<b>III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності</b>			
Надходження від: Власного капіталу	3300	( - )	( -
Отримання позик	3305	( - )	( -
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	( - )	( -
Інші надходження	3340	610	( -
Витрачання на: Викуп власних акцій	3345	( - )	( -
Погашення позик	3350	( - )	( -
Сплату дивідендів	3355	( - )	( -
Витрачання на сплату відсотків	3360	( - )	( -
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди	3365	( - )	( -
Витрачання на придбання частки в дочірньому підприємстві	3370	( - )	( -
Витрачання на виплати неконтрольованим часткам у дочірніх підприємствах	3375	( - )	( -
Інші платежі	3390	( - )	( -
<b>Чистий рух коштів від фінансової діяльності</b>	<b>3395</b>	<b>610</b>	<b>( -</b>
<b>Чистий рух грошових коштів за звітний період</b>	<b>3400</b>	<b>274</b>	<b>-2 464</b>
Залишок коштів на початок року	3405	3 156	5 620
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	( - )	( -
Залишок коштів на кінець року	3415	3 430	3 156

Керівник

Шмундяк Олександр Юрійович

Головний бухгалтер

Юр Наталія Валеріївна





1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Внески учасників:</b> Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Вилучення капіталу:</b> 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	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Разом змін у капіталі</b>	<b>4295</b>	-	-	-	-	258	-	-	258
<b>Залишок на кінець року</b>	<b>4300</b>	31 000	-	-	157	(878)	-	-	30 279

Керівник

Шмундяк Олександр Юрійович

Головний бухгалтер

Юр Наталія Валеріївна



ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МУНІЦИПАЛЬНИЙ ФОНД  
УПРАВЛІННЯ ТА ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА»

Фінансова звітність за 2023 рік.

(в тисячах українських гривень)

Назва	Зміст		На кінець звітної періоду	На початок звітної періоду
	Позначка	Примітки		
Звітність за 2023р.				
Звіт про фінансовий стан.....				2
Звіт про прибутки та збитки та інший сукупний дохід.....				3
Звіт про рух грошових коштів.....				4
Звіт про зміни у власному капіталі.....				5
Примітки до річної фінансової звітності.....				7
1. Основні відомості про товариство.....				7
2. Загальна основа формування фінансової звітності.....				8
3. Основні принципи облікової політики.....				10
4. Ключові бухгалтерські оцінки та професійні судження в застосуванні облікової політики.....				25
5. Розкриття інформації щодо використання справедливої вартості.....				27
6. Розкриття показників фінансової звітності.....				28
7. Цілі та політика управління фінансовими ризиками.....				37
8. Події після дати балансу.....				42
9. Рішення про затвердження фінансової звітності.....				43
Витрати майбутніх періодів.....	6.2		2 318	2 375
Загальна сума витрат.....			30 793	30 451
Власний капітал.....				
Статутний капітал.....	6.3.1		31 090	31 090
Резервований прибуток.....	6.3.2		18 781	17 136
Інші резерви.....	6.3.3		127	197
Загальна сума власного капіталу.....			50 279	50 523
Поточні активи.....				
Поточні активи.....				
Поточні активи.....	6.4.1		508	615
Засильна сума.....			508	438
Торговельні та інші активи.....	6.4.2		0	0
Поточні активи.....	6.4.3			
Інші поточні активи.....	6.4.4			
Загальна сума поточних активів.....			514	438
Загальна сума активів.....			514	438
Власний капітал.....			30 793	30 451

Керівник

О.Ю.Шмидт

Головний бухгалтер

Н.В.Юр

## Комплект фінансової звітності за МСФЗ

## ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВИЙ СТАН

Станом на 31 грудня 2023 року

(у тисячах українських гривень)

Показник	Примітки	На кінець поточного звітного періоду	На початок поточного звітного періоду
<b>Активи</b>			
<b>Непоточні активи</b>			
Основні засоби	6.2.1	2 806	3 155
Нематеріальні активи за винятком гудвілу	6.2.2	52	51
Інвестиції в дочірні підприємства, спільні підприємства та асоційовані підприємства, відображені в окремій фінансовій звітності	6.2.3	11 134	11 134
<b>Загальна сума непоточних активів</b>		<b>13 992</b>	<b>14 340</b>
<b>Поточні активи</b>			
Поточні запаси	6.2.4	77	78
Торговельна та інша поточна дебіторська заборгованість	5.2, 6.2.5	10 946	9 900
Грошові кошти та їх еквіваленти	6.2.6	3 430	3 156
<b>Загальна сума поточних активів за винятком непоточних активів або груп вибуття, класифікованих як утримувані для продажу або утримувані для виплат власникам</b>		<b>14 453</b>	<b>13 134</b>
<b>Загальна сума поточних активів</b>		<b>14 453</b>	<b>13 134</b>
Витрати майбутніх періодів	6.2.7	2 348	2 977
<b>Загальна сума активів</b>		<b>30 793</b>	<b>30 451</b>
<b>Власний капітал та зобов'язання</b>			
<b>Власний капітал</b>			
Статутний капітал	6.3.1	31 000	31 000
Нерозподілений прибуток	6.3.2	(878)	(1 136)
Інші резерви	6.3.3	157	157
<b>Загальна сума власного капіталу</b>		<b>30 279</b>	<b>30 021</b>
<b>Поточні зобов'язання</b>			
<b>Поточні забезпечення</b>			
Поточні забезпечення на винагороди працівникам	6.4.1	508	425
<b>Загальна сума поточних забезпечень</b>		<b>508</b>	<b>425</b>
Торговельна та інша поточна кредиторська заборгованість	6.4.2	6	5
Поточні податкові зобов'язання, поточні	6.4.3		
Інші поточні фінансові зобов'язання	6.4.4		
<b>Загальна сума поточних зобов'язань за винятком зобов'язань, включених до груп вибуття, класифікованих як утримувані для продажу</b>			
<b>Загальна сума поточних зобов'язань</b>		<b>514</b>	<b>430</b>
<b>Загальна сума зобов'язань</b>		<b>514</b>	<b>430</b>
<b>Загальна сума власного капіталу та зобов'язань</b>		<b>30 793</b>	<b>30 451</b>

Керівник

Головний бухгалтер

О.Ю.Шмундяк

Н.В.Юр

ЗВІТ ПРО СУКУПНИЙ ДОХІД  
прибуток та збиток  
За 2023 рік

(у тисячах українських гривень)

	Примітки	Поточний звітний період	Порівняльн ий звітний період
<b>Прибуток або збиток</b>			
<b>Прибуток (збиток)</b>			
Дохід від звичайної діяльності	6.1.1	30 739	16 037
Собівартість реалізації	6.1.2		
<b>Валовий прибуток</b>		<b>30 739</b>	<b>16 037</b>
Інші доходи	6.1.3	474	1 043
Адміністративні витрати	6.1.4	31 057	18 066
Інша витрата	6.1.5	535	58
Інші прибутки (збитки)			
<b>Прибуток (збиток) від операційної діяльності</b>		<b>(379)</b>	<b>(1 044)</b>
Фінансові доходи	6.1.6	637	76
Фінансові витрати	6.1.7		76
<b>Прибуток (збиток) до оподаткування</b>	6.1.8	<b>258</b>	<b>(1 044)</b>
Витрати на сплату податку (доходи від повернення податку)	6.1.8		
<b>Прибуток (збиток) від діяльності, що триває</b>	6.1.8	<b>258</b>	<b>(1 044)</b>
<b>Прибуток (збиток)</b>	6.1.8	<b>258</b>	<b>(1 044)</b>

Керівник

О.Ю.Шмундяк

Головний бухгалтер

Н.В.Юр

## ЗВІТ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ

за прямим методом

За 2023 рік

(у тисячах українських гривень)

Стаття	Примітки	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
<b>Грошові потоки від (для) операційної діяльності</b>			
<b>Класи надходжень грошових коштів від операційної діяльності</b>			
Надходження від продажу товарів та надання послуг	6.5.1	30 782	17 191
Інші надходження грошових коштів від операційної діяльності	6.5.1	20 811	41 425
<b>Класи виплат грошових коштів від операційної діяльності</b>			
Виплати постачальникам за товари та послуги	6.5.2	23 715	21 055
Виплати працівникам та виплати від їх імені	6.5.2	3 536	3 588
Інші виплати грошових коштів за операційною діяльністю	6.5.2	25 190	44 709
<b>Чисті грошові потоки від (використані у) діяльності</b>			
Проценти отримані	6.5.1	512	1 006
Податки на прибуток сплачені (повернені)	6.5.2		14
<b>Чисті грошові потоки від операційної діяльності (використані в операційній діяльності)</b>		<b>-336</b>	<b>-9 730</b>
<b>Грошові потоки від (для) інвестиційної діяльності</b>			
Інші надходження (вибуття) грошових коштів	6.5.3		10 276
Придбання інших довгострокових активів	6.5.3		3 010
<b>Чисті грошові потоки від інвестиційної діяльності (використані в інвестиційній діяльності)</b>		<b>0</b>	<b>7 266</b>
<b>Грошові потоки від (для) фінансової діяльності</b>			
Інші надходження (вибуття) грошових коштів	6.5.4	610	
Виплати за орендними зобов'язаннями	6.5.4		
<b>Чисті грошові потоки від фінансової діяльності (використані у фінансової діяльності)</b>		<b>610</b>	<b>0</b>
<b>Чисте збільшення (зменшення) грошових коштів та їх еквівалентів до впливу змін валютного курсу</b>		<b>274</b>	<b>-2 464</b>
<b>Чисте збільшення (зменшення) грошових коштів та їх еквівалентів після впливу змін валютного курсу</b>		<b>274</b>	<b>-2 464</b>
Грошові кошти та їх еквіваленти на початок періоду		3 156	5 620
Грошові кошти та їх еквіваленти на кінець періоду		3 430	3 156

Керівник

Головний бухгалтер

О.Ю.Шмундяк

Н.В.Юр

**ЗВІТ ПРО ЗМІНИ У ВЛАСНОМУ КАПІТАЛІ**  
За 2023 рік

(у тисячах українських гривень)

Поточний звітний період	Примітки	Статутний капітал		Інші резерви		Нерозподілений прибуток		Власний капітал													
		Раніше представлені	Відображені в поточному періоді	Резервний капітал	Збільшення (зменшення) внаслідок виправлення помилок попередніх періодів	Відображені в поточному періоді	Раніше представлені	Збільшення (зменшення) внаслідок виправлення помилок попередніх періодів	Відображені в поточному періоді												
<b>Звіт про зміни у капіталі</b>																					
<b>Звіт про зміни у власному капіталі</b>																					
Власний капітал на початок періоду	6.3.1	31 000		157		(1 136)															30 021
<b>Зміни у власному капіталі</b>																					
Сукупний дохід																					
Прибуток (збиток)	6.3.2					258															258
Резервний фонд	6.3.3																				
<b>Збільшення (зменшення) власного капіталу</b>																					
Власний капітал на кінець періоду		31 000		157		(878)															30 279

**ЗВІТ ПРО ЗМІНИ У ВЛАСНОМУ КАПІТАЛІ**  
За 2022 рік

(у тисячах українських гривень)

Попередній звітний період	Примітки	Статутний капітал		Інші резерви		Нерозподілений прибуток		Власний капітал						
		Раніше представлені	Відображені в поточному періоді	Резервний капітал	Збільшення (зменшення) внаслідок управління помилкою попередніх періодів	Відображені в поточному періоді	Раніше представлені	Збільшення (зменшення) внаслідок управління помилкою попередніх періодів	Відображені в поточному періоді					
Звіт про зміни у капіталі														
Звіт про зміни у власному капіталі														
Власний капітал на початок періоду	6.3.1	31 000		1		64								31 065
Зміни у власному капіталі														
Сукупний дохід														
Прибуток (збиток)	6.3.2									(1 044)				(1 044)
Резервний фонд	6.3.3			156						(156)				
Збільшення (зменшення) власного капіталу														
Власний капітал на кінець періоду		31 000		157		(1 136)								30 021

Керівник

О.Ю.Шмундяк

Головний бухгалтер

Н.В.Юр

**ПРИМІТКИ ДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ**  
**за звітний період, що закінчився 31 грудня 2023 року**  
(Примітки є невід'ємною частиною фінансової звітності)

**1. Основні відомості про товариство:**

Повне найменування: Товариство з обмеженою відповідальністю «Муніципальний фонд управління та фінансування будівництва».

Скорочене найменування: ТОВ «МФУФБ».

Товариство з обмеженою відповідальністю «Муніципальний фонд управління та фінансування будівництва» (надалі – Товариство) було створене у формі товариства з обмеженою відповідальністю відповідно до Закону України «Про господарські товариства» від 19.09.1991 та зареєстроване в ЄДРЮОФОГФ 28.03.2016, номер запису 11741020000014050.

Статут Товариства зареєстрований Виконавчим комітетом Вінницької міської ради (Державний реєстратор Щирук Олена Василівна) 28.03.2016, номер запису 11741020000014050. До Статуту Товариства в подальшому вносились зміни, чинна редакція зареєстрована в реєстрі 17.03.2020, номер запису 11741050008014050.

Код підприємства за ЄДРПОУ: 40375894.

Діяльність Товариства здійснюється на підставі:

Свідоцтва про реєстрацію фінансової установи серії ФК №776 від 05.07.2016, виданої Національною комісією, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг;

Ліцензії на провадження діяльності із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю, виданої Національною комісією, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг згідно з розпорядженням №1497 від 05.07.2016.

Видами діяльності Товариства згідно КВЕД є:

64.99 Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н. в. і. у.

Предметом діяльності Товариства, згідно Статуту, є провадження діяльності із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю.

Органами управління Товариства є:

- Загальні збори Учасників – вищий орган Товариства, що здійснює управління діяльністю в цілому, визначає цілі та основні напрямки діяльності;
- Директор – виконавчий орган Товариства.

Головною стратегічною метою є нарощування власного капіталу, зміцнення позицій у регіоні. Розширення спектру фінансових послуг та сприяння зміцненню економіки України.

Товариство має за мету бути конкурентоспроможним на ринку фінансових послуг. В планах підприємства нарощування власного капіталу, зміцнення позицій у регіоні, розширення спектру фінансових послуг.

Діяльність Товариства не носить сезонного характеру, але залежна від впливу факторів загального економічного стану в країні та платоспроможності населення.

Юридична адреса та місце здійснення діяльності.

Товариство фактично здійснює свою діяльність за юридичною адресою: Україна, 21050, м. Вінниця, вул. Соборна, буд. 36.

Середня кількість працівників станом на 31.12.2023 р. склала 12.

Середня кількість працівників станом на 31.12.2022 р. склала 13.

Товариство не є контролером/учасником небанківської фінансової групи.

Товариство не є підприємством, що становить суспільний інтерес.

## 2. Загальна основа формування фінансової звітності

Ця фінансова звітність підготовлена відповідно до Міжнародних Стандартів Фінансової Звітності (МСФЗ), включаючи Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (МСБО) та Тлумачення (КТМФЗ, ПКТ), у редакції, чинній на 01 січня 2023 року, що офіційно оприлюднені на веб-сайті Міністерства фінансів України затвердженій Радою по Міжнародним стандартам фінансової звітності (Рада з МСФЗ) в редакції (<https://mof.gov.ua/uk/mizhнародni-standarti-finansovoi-zvitnosti>).

Фінансова звітність Товариства є фінансовою звітністю загального призначення, яка сформована з метою достовірно подання фінансового стану, фінансових результатів діяльності та грошових потоків Товариства для задоволення інформаційних потреб широкого кола користувачів при прийнятті ними економічних рішень.

Підготовлена Товариством фінансова звітність без будь-яких застережень відповідає всім вимогам чинних МСФЗ з врахуванням змін, внесених РМСБО станом на 01 січня 2023 року, дотримання яких забезпечує достовірне подання інформації в фінансовій звітності, а саме, доречної, достовірної, зіставної та зрозумілої інформації.

При формуванні фінансової звітності Товариство керувалося також вимогами національних законодавчих та нормативних актів щодо організації і ведення бухгалтерського обліку та складання фінансової звітності в Україні, які не суперечать вимогам МСФЗ.

Ця фінансова звітність складена на основі принципу історичної вартості, за винятком зазначеного в основних положеннях облікової політики нижче (наприклад, оцінка окремих фінансових інструментів, що оцінюються відповідно до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», та інших).

Для складання фінансової звітності керівництво виконує оцінку відображених у фінансовій звітності активів, пасивів, доходів та витрат виходячи з концепції безперервного функціонування. Фінансова звітність не включає коригування, які необхідно було б провести в тому випадку, якби Товариство не могло продовжити подальше здійснення фінансово-господарської діяльності відповідно до принципів безперервності діяльності.

Дата складання звітності: станом на **31.12.2023 року**.

Звітний період: **2023 рік, який починається 01.01.2023р. та закінчується 31.12.2023р.**

Валюта звітності: національна валюта України – гривня.

Одиниця виміру валюти звітності: тисячі гривень (тис. грн.).

Ні учасники Товариства, ні інші особи не мають права вносити зміни до цієї фінансової звітності після її затвердження.

### 2.1. Форма та назви фінансових звітів

Згідно п.10 МСБО 1 «Подання фінансової звітності» (далі – МСБО 1) комплект фінансової звітності включає:

- звіт про фінансовий стан на кінець періоду;
- звіт про сукупні доходи за період;
- звіт про рух грошових коштів за період;
- звіт про зміни у власному капіталі за період;
- примітки, які містять короткий виклад облікової політики і інших пояснень;

Всі фінансові звіти комплекту фінансової звітності подаються з однаковою значимістю. Фінансова звітність за 2023 рік складена за міжнародними стандартами фінансової звітності на основі таксономії.

### 2.2. Методи подання інформації у фінансових звітах

Згідно М(С)БО 1 Звіт про фінансовий стан Товариством подається з використанням методу класифікації активів і зобов'язань на поточні та непоточні.

Звіт про сукупний дохід передбачає подання витрат, визнаних у прибутку або збитку, за класифікацією, основою на методі "функції витрат" або "собівартості реалізації", згідно з яким витрати класифікують відповідно до їх функцій як частини собівартості чи, наприклад, витрат на збут або адміністративну діяльність.

Представлення грошових потоків у Звіті про рух грошових коштів здійснюється із застосуванням прямого методу, згідно з яким розкривається інформація про основні класи

надходжень грошових коштів чи виплат грошових коштів. Інформація про основні види грошових надходжень та грошових виплат формується на підставі облікових записів Товариства.

### **2.3. Валюта надання інформації**

Функціональною валютою фінансової звітності Товариства є українська гривня.

Фінансова звітність надана у тисячах українських гривень, якщо не вказано інше.

### **2.4. Принцип безперервності діяльності**

Керівництво підготувало зазначену фінансову звітність на підставі принципу безперервності діяльності.

Фінансова звітність Товариства підготовлена виходячи з припущення безперервності діяльності, відповідно до якого реалізація активів і погашення зобов'язань відбувається в ході звичайної діяльності. Фінансова звітність не включає коригування, які необхідно було б провести в тому випадку, якби Товариство не могло продовжити подальше здійснення фінансово-господарської діяльності відповідно до принципів безперервності діяльності. Оцінюючи доречність припущення про безперервність, управлінський персонал бере до уваги всю наявну інформацію щодо майбутнього - щонайменше на 12 місяців з кінця звітної періоду, але не обмежуючись цим періодом.

Однак станом на дату затвердження фінансової звітності, мали місце події пов'язані з воєнним вторгненням Російської федерації на територію України та продовженням воєнного стану (відповідно до Указу Президента України №64/2022 Про введення воєнного стану в Україні від 24.02.2022р.) та дають підстави вважати, що є суттєва невизначеність, щодо стабільності подальшого функціонування та обсягів зменшення ринку фінансових послуг на території країни взагалі.

Центральний офіс Товариства не знаходиться в епіцентрі військових дій та не має Представництв, розташовані в містах, де на часі проводяться активні воєнні дії. Діяльність Товариства здійснюється засобами інтернет-зв'язку, не залежить від конкретних локацій, тому не зупинена під час війни.

За оцінками керівництва, вплив війни на діяльність та на фінансову звітність можлива в наступних напрямках: зменшення доходів та знецінення активів.

Товариство не здійснює діяльність з особами, які знаходяться в санкційних списках Державної служби фінансового моніторингу (особи-резиденти Росії та Білорусії). Фінансові послуги, що надаються Товариством мають переважно національний характер, тому санкції щодо Росії та Білорусії не відіграють ролі на результат ведення діяльності.

Таким чином, Товариство не очікує значних змін в провадженні майбутньої діяльності. Очікується зменшення суми доходів в зв'язку з погіршенням стану економіки, платоспроможності населення та припинення/призупинення діяльності багатьох юридичних осіб, але це не матиме суттєвий вплив на здатність Товариства здійснювати безперервну діяльність. Однак, наявна інформація щодо тривалості воєнного стану в країні, економічних наслідків та державної підтримки на дату затвердження цієї фінансової звітності залишаються невизначеними, що не дозволяє з достатнім ступенем достовірності оцінити обсяги, тривалість і тяжкість цих наслідків, а також їх вплив на фінансовий стан та результати діяльності Товариства в майбутніх періодах.

### **2.5. Концепція суттєвості у фінансовій звітності**

Концепція суттєвості у фінансовій звітності визначається в МСФЗ 1. Згідно зі стандартом суттєві пропуски чи помилки мають місце тоді, коли можуть поодиночі або все разом вплинути на господарські рішення, що приймаються користувачами фінансової звітності на її основі. Цей принцип може застосовуватися і стосовно агрегування фінансової інформації та її розкриття. Визначення суттєвості у фінансовій звітності ґрунтується на низці чинників, серед яких значаться: специфіка діяльності підприємства, правова й економічна ситуація, якість систем бухгалтерії та внутрішнього контролю. В основу для визначення порога суттєвості в обліку Товариства обрано власний капітал, відсоток вартості обраної основи (тобто порогом суттєвості) є 1%. Якщо значення необхідних коригувань, які потребують МСФЗ, в межах від 0% до 1% від власного капіталу, то такий вплив визнається не суттєвим та не потребує відображення у обліку.

З метою формування показників фінансової звітності Товариство встановило поріг суттєвості в розмірі:

Звіт про фінансовий стан	1 % підсумку балансу
Звіт про сукупний дохід	1 % чистого доходу
Звіт про рух грошових коштів операційної діяльності	1 % суми чистого руху коштів від операційної діяльності
Звіт про зміни у власному капіталі підприємства	1 % розміру власного капіталу

### 3. Основні принципи облікової політики

При відображенні в бухгалтерському обліку господарських операцій і подій застосовується норми системи міжнародних стандартів фінансової звітності МСБО–МСФЗ (IAS–IFRS) починаючи з 2013 року, на підставі того, що вони не суперечать Закону України від 16 липня 1999 року № 996–XIV «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні».

Облікова політика Товариства розроблена та затверджена керівництвом Товариства відповідно до вимог МСБО 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки» та інших чинних МСФЗ, зокрема, МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» та МСФЗ 15 «Дохід від договорів з клієнтами».

#### 3.1. Загальні положення щодо облікових політик

Товариство веде бухгалтерський облік у відповідності до вимог чинного законодавства України, Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні», Міжнародних стандартів фінансової звітності, Статуту та Облікової політики.

Облікова політика з 2019 року була затверджена наказом від 02.01.2019р. № 2/1.

#### 3.2. Зміни в обліковій політиці та розкриттях

Товариство обирає та застосовує свої облікові політики послідовно для подібних операцій, інших подій або умов, якщо МСФЗ конкретно не вимагає або не дозволяє визначення категорії статей, для яких інші політики можуть бути доречними.

Облікова політика Товариства, застосовувана на протязі 2023 року і відповідає обліковій політиці попереднього фінансового періоду.

За 2022 рік, як повідомлялось раніше		За 2022 рік за таксономією		Вплив на нерозподілений прибуток
Статті Звіту	Сума, тис. грн.	Статті Звіту	Сума, тис. грн.	
<b>Звіт про фінансовий стан</b>				
Запаси	78	Поточні запаси	78	Вплив відсутній
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	2	Торговельна та інша поточна дебіторська заборгованість	9 900	Вплив відсутній
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	84			
Інша поточна дебіторська заборгованість	9 814			
Гроші та їх еквіваленти	3 156	Грошові кошти та їх еквіваленти	3 156	Вплив відсутній
Витрати майбутніх періодів	2 977	Витрати майбутніх періодів	2 977	Вплив відсутній
<b>УСЬОГО:</b>	<b>16 111</b>		<b>16 111</b>	<b>0</b>
Поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0	Торговельна та інша поточна кредиторська заборгованість	5	Вплив відсутній
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	5			
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з	0			

За 2022 рік, як повідомлялось раніше		За 2022 рік за таксономією		Вплив на нерозподілений прибуток
Статті Звіту	Сума, тис. грн.	Статті Звіту	Сума, тис. грн.	
Бюджетом		участі у спільних підприємствах		
Поточні забезпечення	425	Поточні забезпечення на винагороди працівникам	425	Вплив відсутній
<b>УСЬОГО:</b>	<b>430</b>		<b>430</b>	<b>0</b>
<b>Звіт про сукупний дохід, прибуток або збиток</b>				
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	16 037	Дохід від звичайної діяльності	16 037	Вплив відсутній
<b>УСЬОГО:</b>				
Адміністративні витрати	(18 066)	Адміністративні витрати	18 066	Вплив відсутній
Інші операційні доходи	1 043	Інші доходи	1 043	Вплив відсутній
Інші операційні витрати	(58)	Інша витрата	58	Вплив відсутній
Інші доходи	76	Фінансові доходи	76	Вплив відсутній
Фінансові витрати	0	Фінансові витрати	76	Вплив відсутній
Інші витрати	(76)			
Фінансовий результат до оподаткування: прибуток(збиток)	(1 044)	Прибуток (збиток) до оподаткування	(1 044)	Вплив відсутній
Витрати (дохід) з податку на прибуток	0	Витрати на сплату податку (доходи від повернення податку)	0	Вплив відсутній
<b>Чистий фінансовий результат: прибуток(збиток)</b>	<b>(1 044)</b>	<b>Прибуток (збиток)</b>	<b>(1 044)</b>	<b>Вплив відсутній</b>
<b>УСЬОГО:</b>	<b>(1 044)</b>		<b>(1 044)</b>	<b>0</b>
<b>Звіт про рух грошових коштів</b>				
Надходження від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	17 191	Надходження від продажу товарів та надання послуг	17 191	Вплив відсутній
Надходження від повернення авансів	2 027	Інші надходження грошових коштів від операційної діяльності	41 425	
Надходження фінансових установ від повернення позик	29 803			
Інші надходження	9 595			
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	1 006			
Витрачання на оплату товарів (робіт, послуг)	(21 055)	Виплати постачальникам за товари та послуги	21 055	
Витрачання на оплату праці	(2 362)	Виплати працівникам та виплати від їх імені	3 588	
Витрачання на оплату відрахувань соціальні заходи	(572)			
Витрачання на оплату зоб'язань з податків і зборів	(654)			
Витрачання на оплату повернення авансів	(1 154)	Інші виплати грошових коштів за операційною діяльністю	44 709	
Витрачання фінансових установ надання позик	(33 993)			
Інші витрачання	(9 562)			
Надходження від реалізації фінансових інвестицій	76	Інші надходження грошових коштів від продажу часток	76	Вплив відсутній

За 2022 рік, як повідомлялось раніше		За 2022 рік за таксономією		Вплив на нерозподілений прибуток
Статті Звіту	Сума, тис. грн.	Статті Звіту	Сума, тис. грн.	
Інші надходження у результаті інвестиційної діяльності	10 200	участі у спільних підприємствах Інші надходження (вибуття) грошових коштів	10 200	Вплив відсутній
Витрачання на придбання: фінансових інвестицій	(3 010)	Придбання інших довгострокових активів	3 010	Вплив відсутній
Інші надходження у результаті фінансової діяльності	0	Інші надходження (вибуття) грошових коштів	0	Вплив відсутній
Інші платежі	0	Виплати за орендними зобов'язаннями	0	Вплив відсутній
<b>УСЬОГО:</b>	<b>3 156</b>		<b>3 156</b>	<b>0</b>

### 3.3. Визнання та оцінка фінансових інструментів

Товариство визнає фінансовий актив або фінансове зобов'язання у балансі, тоді і тільки тоді, коли воно стає стороною контрактних положень щодо фінансового інструмента. Операції з придбання або продажу фінансових інструментів визнаються із застосуванням обліку за датою розрахунку.

Товариство визнає такі категорії фінансових інструментів:

- фінансовий актив, доступний для продажу – частка в статутному капіталі з відсотком володіння більше 20%.
- дебіторська заборгованість;
- грошові кошти, депозити;
- фінансові зобов'язання, оцінені за справедливою вартістю – кредити банків, займи інших фінансових установ.
- гарантії

Фінансові інструменти відображаються за справедливою вартістю або амортизованою вартістю в залежності від їх класифікації.

Згідно МСФЗ (IFRS) 9, всі боргові фінансові активи, які не відповідають критерію «*тільки платежі в рахунок основного боргу і відсотків на непогашену суму основного боргу*» (SPPI), класифікуються при первісному визнанні як фінансові активи, які оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток (СВПЗ). Згідно з даним критерієм, фінансові активи, як інструменти, що містять вбудовану можливість конвертації, оцінюються за справедливою вартістю, яка відповідає номінальній вартості активів.

Для фінансових інструментів, які відповідають критерію SPPI, класифікація при первісному визнанні визначається на основі бізнес-моделі, згідно з якою управляються дані інструменти:

- ▶ інструменти, які утримуються з метою отримання передбачених договором грошових потоків, оцінюються за амортизованою вартістю;
- ▶ інструменти, які утримуються з метою отримання передбачених договором грошових потоків і продажу, класифікуються як такі що оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід (СВСД);
- ▶ інструменти, які утримуються для інших цілей, класифікуються як оцінювані за СВПЗ

Класифікація та оцінка фінансових зобов'язань залишаються в основному незмінними в порівнянні з існуючими вимогами МСБО (IAS) 39.

Товариство очікує, що буде продовжувати оцінювати за справедливою вартістю всі фінансові активи, які на даний момент оцінюються за справедливою вартістю.

Така класифікація була застосована компанією в попередні періоди, тому вплив на перехід на МСФЗ 9 не спричинив суттєвого корегування початкових залишків балансу. *Справедлива вартість* – це сума, на яку можна обміняти актив або урегулювати зобов'язання при здійсненні операції на ринкових умовах між добре проінформованими, незалежними сторонами, які діють на добровільній основі. Справедлива вартість є поточною ціною фінансових активів на активних ринках, або договірною вартістю таких активів за умовами останньої операції з ними в разі відсутності відкритих котирувань.

Для визначення справедливої вартості деяких фінансових інструментів, по яким відсутня інформація про ринкові ціни із зовнішніх джерел, використовується така модель оцінки, як модель

дисконтованих грошових потоків, або остання (балансова) вартість фінансового активу (історична вартість). В даній фінансовій звітності зроблені відповідні розкриття, якщо зміни будь-якого допущення призведуть до суттєвих змін прибутку, доходів, загальної суми активів або зобов'язань.

Під час первісного визнання фінансового активу або фінансового зобов'язання Товариство оцінює їх за їхньою справедливою вартістю плюс операційні витрати, які прямо відносяться до придбання або випуску фінансового активу чи фінансового зобов'язання.

### **Знецінення**

МСФЗ (IFRS) 9 вимагає, щоб Товариство визнавало резерв під очікувані кредитні збитки (ОКЗ) за всіма своїми борговими фінансовими активами, що оцінюються за амортизованою вартістю або за справедливою вартістю через інший сукупний дохід або через прибуток(збиток). Резерв розраховується на основі очікуваних кредитних збитків, пов'язаних з ймовірністю дефолту протягом наступних дванадцяти місяців, якщо не відбулося істотного збільшення кредитного ризику з моменту визнання фінансового інструменту; в останньому випадку резерв розраховується на основі очікуваних кредитних збитків за весь термін життя активу.

Якщо фінансовий актив відповідає визначенню придбаного або створеного кредитно-знеціненого фінансового активу, резерв розраховується на основі зміни очікуваних кредитних збитків за весь термін життя активу.

Основними ознаками знецінення для Товариства може бути порушення платіжних зобов'язань більш ніж на 90 днів, реструктуризація, яка здійснюється з погіршенням позицій кредитора і несе прямі фінансові втрати, порушення справи про банкрутство або ліквідацію клієнта та інше.

Основними подіями, що свідчать про знецінення фінансового активу, можуть бути:

- а) фінансові труднощі емітентів акцій або корпоративних прав;
- б) порушення умов договору (невиконання зобов'язань, прострочення сплати нарахованих доходів та/або основної суми боргу);
- в) висока ймовірність банкрутства або фінансова реорганізація емітента фінансового інструмента;
- г) прийняття рішення НКЦПФР щодо анулювання реєстрації випуску пакета акцій емітентів.

### **Грошові кошти та їхні еквіваленти**

Грошові кошти включають грошові кошти в касі, на рахунках у банках та грошові кошти, внесені в каси банків для подальшого їх зарахування на поточні рахунки підприємства.

### **Дебіторська заборгованість**

Дебіторською заборгованістю, визнаються фінансові активи (за виключенням дебіторської заборгованості, за якою не очікується отримання грошових коштів або фінансових інструментів, за розрахунками з операційної оренди та за розрахунками с бюджетом) та первісно оцінюються за справедливою вартістю плюс відповідні витрати на проведення операцій. Після первісного визнання дебіторська заборгованість (довгострокова) оцінюються за амортизованою собівартістю, з застосуванням методу ефективного відсотка. Якщо є об'єктивне свідчення того, що відбувся збиток від зменшення корисності, балансова вартість активу зменшується на суму таких збитків із застосуванням рахунку резервів.

Резерв на покриття збитків від зменшення корисності визначається як різниця між балансовою вартістю та теперішньою вартістю очікуваних майбутніх грошових потоків. Визначення суми резерву на покриття збитків від зменшення корисності відбувається на основі аналізу дебіторів та відображає суму, яка, на думку керівництва, достатня для покриття понесених збитків. Для фінансових активів, які є істотними, резерви створюються на основі методу класифікації дебіторської заборгованості (із застосуванням коефіцієнта сумнівності для кожної групи боржників).

До першого рівня прострочки відноситься заборгованість від 1 до 30 днів з нарахуванням резерву у розмірі 5%, до другого рівня прострочки відноситься заборгованість від 31 до 60 днів з нарахуванням резерву у розмірі 20%, до третього рівня прострочки відноситься заборгованість від 61 до 90 днів з нарахуванням резерву у розмірі 50%, до четвертого рівня прострочки відноситься заборгованість від 91 і більше днів з нарахуванням резерву у розмірі 100%. На суму непростроченої заборгованості нараховується резерв у розмірі 0,01%.

Резерв забезпечення покриття втрат від неповернених позичок може формуватися в розмірі більшому, ніж сума необхідного резервування за встановленими нормативами, але не більше загальної суми заборгованості. Рівень дефолту згідно облікової політики Товариства дорівнює 1,0 якщо не встановлені індивідуальні дані дефолту для дебітора. Станом на кожну звітну дату Товариство оцінює, чи зазнав кредитний ризик за фінансовим інструментом значного зростання з моменту первісного визнання. При виконанні такої оцінки Товариство використовує зміну ризику настання дефолту (невиконання зобов'язань) протягом очікуваного строку дії фінансового інструмента. Для виконання такої оцінки Товариство порівнює ризик настання дефолту (невиконання зобов'язань) за фінансовим інструментом станом на звітну дату з ризиком настання дефолту за фінансовим інструментом станом на дату первісного визнання, і враховує при цьому обґрунтовано необхідну та підтверджену інформацію, що є доступною без надмірних витрат або зусиль, і вказує на значне зростання кредитного ризику з моменту первісного визнання.

Товариство може зробити припущення про те, що кредитний ризик за фінансовим інструментом не зазнав значного зростання з моменту первісного визнання, якщо було з'ясовано, що фінансовий інструмент має низький рівень кредитного ризику станом на звітну дату.

Сума збитків визнається у прибутку чи збитку. Якщо в наступному періоді сума збитку від зменшення корисності зменшується і це зменшення може бути об'єктивно пов'язаним з подією, яка відбувається після визнання зменшення корисності, то попередньо визнаний збиток від зменшення корисності сторнується за рахунок коригування резервів. Сума сторнування визнається у прибутку чи збитку. У разі неможливості повернення дебіторської заборгованості вона списується за рахунок створеного резерву на покриття збитків від зменшення корисності.

#### **Авансові платежі та передоплата**

Передоплата відображається в звітності за первісною вартістю. Передоплата класифікується як довгострокова, якщо очікуваний термін отримання товарів або послуг, які відносяться до неї, складає вище ніж 1 рік, або якщо передоплата відноситься до активу, який буде відображатись в обліку як необоротний актив при первісному визначенні. Сума передоплати за придбання активу та включається в його балансову вартість при отриманні Товариством контролю над цим активом та наявності вірогідності того, що майбутні економічні вигоди, пов'язані з ним, будуть отримані. Якщо є ознака того, що активи, товари або послуги, які відносяться до передоплати, не будуть отримані, балансова вартість передоплати підлягає зменшенню на відповідний збиток від знецінення відображається в прибутках або збитках за рік.

### **3.4. Основні засоби та нематеріальні активи**

#### **3.4.1. Основні засоби**

Товариство визнає матеріальний об'єкт основним засобом, якщо він утримується з метою використання їх у процесі своєї діяльності, надання послуг, або для здійснення адміністративних і соціально-культурних функцій, очікуваний строк корисного використання (експлуатації) яких більше одного року та вартість яких більше 20 000,00 грн.

Первісно Товариство оцінює основні засоби за собівартістю. У подальшому основні засоби оцінюються за їх собівартістю мінус будь-яка накопичена амортизація та будь-які накопичені збитки від зменшення корисності.

#### **Подальші витрати.**

Товариство не визнає в балансовій вартості об'єкта основних засобів витрати на щоденне обслуговування, ремонт та технічне обслуговування об'єкта. Ці витрати визнаються в поточних витратах по даті, коли вони понесені. В балансовій вартості об'єкта основних засобів визнаються такі подальші витрати, які задовольняють критеріям визнання активу.

Балансова вартість незавершених капітальних інвестицій була перенесена до складу вартості основних засобів виходячи з вимог МСФЗ.

#### **Амортизація.**

Амортизація основних засобів згідно облікової політики нараховується прямолінійним методом.

Амортизацію активу починають, коли він стає придатним для використання (тобто з дати вводу об'єкта в експлуатацію). Амортизацію активу припиняють на одну з двох дат, яка відбувається раніше: на дату, з якої актив класифікують як утримуваний для продажу, або на дату,

з якої припиняють визнання активу. У бухгалтерському обліку амортизації підлягають усі групи основних засобів з віднесенням загальної суми амортизації на витрати. Визначений строк корисного використання затверджується актами приймання – передачі основних засобів. Зміни строку корисного використання встановлюються наказом по Товариству.

Не включаються до складу вартості необоротних матеріальних активів та підлягають відображенню в складі витрат згідно періоду, у якому вони були здійснені, такі витрати:

- на дослідження;
- на підготовку і перепідготовку кадрів;
- на рекламу;
- на створення, реорганізацію та переміщення або його частини;
- на створення внутрішньої ділової репутації, вартість видань, і не впливають на його залишкову вартість.

#### **3.4.2. Нематеріальні активи**

Нематеріальний актив – немонетарний актив, що ідентифікується та не має фізичної форми.

Нематеріальні активи оцінюються за собівартістю за вирахуванням будь-якої накопиченої амортизації та будь-яких накопичених збитків від зменшення корисності. Нематеріальні активи, які виникають в результаті договірних або інших юридичних прав, амортизуються протягом терміну чинності цих прав.

Амортизація нематеріальних активів здійснюється із застосуванням прямолінійного методу і терміну корисного використання.

Вартість ліцензій представляє собою виплати державі на її отримання. Компанія враховує ліцензії за справедливою вартістю. Після первісного визнання ліцензій відображаються за вартістю придбання з вирахування накопичених збитків від знецінення. Строк дії отриманих Товариством ліцензій – безстроковий, тому строк корисного використання ліцензії оцінюється як не визначений.

Нематеріальні активи списуються при продажі або коли від його майбутнього використання або вибуття не очікується економічних вигід. Дохід або збиток від списання нематеріального активу, що є різницею між чистими сумами від вибуття і балансовою вартістю активу, включається в звіт про сукупні доходи і витрати у момент списання.

#### **3.4.3. Зменшення корисності основних засобів та нематеріальних активів.**

На кожну звітну дату Товариство оцінює, чи є якась ознака того, що корисність активу може зменшитися. Зменшується балансова вартість активу до суми його очікуваного відшкодування, якщо і тільки якщо сума очікуваного відшкодування активу менша від його балансової вартості. Таке зменшення негайно визнається в прибутках чи збитках, якщо актив не обліковують за переоціненою вартістю згідно з іншим стандартом. Збиток від зменшення корисності, визнаний для активу (за винятком гудвілу) в попередніх періодах, корегується методом сторно, якщо і тільки якщо змінилися попередні оцінки, застосовані для визначення суми очікуваного відшкодування.

#### **3.5. Оренда**

МСФЗ (IFRS) 16 встановлює принципи визнання, оцінки, подання та розкриття інформації про оренду і вимагає, щоб орендарі відображали всі договори оренди з використанням єдиної моделі обліку в балансі, аналогічно порядку обліку, передбаченому в МСФЗ (IAS) 17 для фінансової оренди. Стандарт передбачає два звільнення від визнання для орендарів - щодо оренди активів з низькою вартістю і короткострокової оренди (тобто оренди з терміном не більше 12 місяців). На дату початку оренди орендар визнає зобов'язання щодо орендних платежів (тобто зобов'язання по оренді), а також актив, який представляє право користування базовим активом протягом терміну оренди (тобто актив у формі права користування). Орендарі визнають витрати на відсотки за зобов'язанням по оренді окремо від витрат по амортизації активу в формі права користування.

Орендарі переоцінюють зобов'язання по оренді при настанні певної події (наприклад, зміну термінів оренди, зміні майбутніх орендних платежів в результаті зміни індексу або ставки, що використовуються для визначення таких платежів). У більшості випадків орендар враховує суми переоцінки зобов'язання по оренді в якості коригування активу в формі права користування.

Початок застосування МСФЗ (IFRS) 16 з 1 січня 2019 року.

Товариство може застосувати спрощення практичного характеру і не керуватися МСФЗ 16 (тобто не визнавати в себе на балансі актив у формі права користування) щодо:

- короткострокової оренди (оренда строком < 12 місяців) незалежно від вартості орендованого об'єкта. Якщо договором передбачена можливість його пролонгації й існує впевненість у тому, що орендар скористається правом пролонгації, то строк оренди потрібно розраховувати з урахуванням строку пролонгації;
- оренди, за якою базовий актив (актив, який є об'єктом оренди) є малоцінним. Орендар оцінює вартість орендованого активу на підставі вартості активу, коли він є новим, незалежно від віку орендованого активу. Вартість такої оцінки передбачена правилами оцінки основних засобів.

Товариство є орендарем вбудованих приміщень загальною площею 48,49 кв.м. адміністративної будівлі. Протягом 2023 року Товариство класифікувало 1 договір оренди комунального майна Вінницької міської територіальної громади, що відповідають вимогам стандарту МСФЗ 16:

№	Вбудовані приміщення під офіс	№ договору	Орендодавець	Дата закінчення договору	Сума щомісячного орендного платежу, грн.
1	м. Вінниця, вул. Соборна, 36	Договір оренди комунального майна Вінницької міської територіальної громади №2-159 від 26.12.2022 (нова редакція)	Департамент комунального майна Вінницької міської ради	29.09.2027	Місячна орендна плата становить - 3900,00 грн. в т.ч. ПДВ 650,00грн.

Товариство застосовує спрощення практичного характеру до обліку договору оренди приміщення №2-159 від 26.12.2022 (нова редакція), об'єкт у формі права користування не визнається на балансі, а орендні платежі обліковуються як витрати періоду, а саме:

№	Вбудовані приміщення під офіс	№ договору	Орендодавець	Дата закінчення договору	Сума щомісячного орендного платежу, грн.	За 2023 рік всього, грн..
1	м. Вінниця, вул. Соборна, 36	Договір оренди комунального майна Вінницької міської територіальної громади №2-159 від 26.12.2022р.(нова редакція)	Департамент комунального майна Вінницької міської ради	29.09.2027	Розмір орендної плати за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції попереднього місяця	50 995,06

У фінансовій звітності ці витрати включені до адміністративних витрат та відображені у Звіті про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 2023 рік.

26 грудня 2022 року між ТОВ "Муніципальний фонд управління та фінансування будівництва" та Департаментом комунального майна Вінницької міської ради було укладено договір оренди в новій редакції, відповідно до якого договір оренди від 30.09.2022 року за №2-159 втрачає чинність з моменту підписання Договору оренди комунального майна Вінницької територіальної громади (в новій редакції) за №2-159 від 26.12.2022. Строк оренди починається з дати підписання Акту приймання-передачі Майна і закінчується датою припинення договору. Строк дії договору з 30.09.2022 по 29.09.2027.

В звітному періоді Товариство не має договорів оренди, за якими виступає Орендодавцем.

### 3.6. Податок на прибуток

Товариство є платником податку на прибуток на загальних підставах. Зобов'язання з податку на прибуток розраховуються з використанням ставок оподаткування, встановлених

законодавством, що набрали або практично набрали чинності на звітну дату, які імовірно діятимуть у період реалізації податкового активу або погашення зобов'язання, визнаються у витратах з податку на прибуток.

### **3.7. Фінансові зобов'язання**

#### ***Кредити банків***

Первісно кредити банків визначаються за справедливою вартістю, яка дорівнює сумі надходжень мінус витрати на проведення операції. У подальшому суми фінансових зобов'язань відображаються балансовою вартістю. Нараховані відсотки визначаються у прибутках чи збитках протягом періоду дії запозичень за даними підтвердженнь з боку банка-кредитора.

#### ***Згортання фінансових активів та зобов'язань***

Фінансові активи та зобов'язання згортаються, якщо Товариство має юридичне право здійснювати залік визнаних у балансі сум і має намір або зробити взаємозалік, або реалізувати актив та виконати зобов'язання одночасно.

#### ***Забезпечення***

Забезпечення визнаються, коли Товариство має теперішню заборгованість (юридичну або конструктивну) внаслідок минулої події, існує ймовірність (тобто, більше можливо, ніж неможливо), що погашення зобов'язання вимагатиме вибуття ресурсів, котрі втілюють у собі економічні вигоди і можна достовірно оцінити суму зобов'язання. Під зазначеними зобов'язаннями визнаються нараховані короткострокові забезпечення нарахованих відпусток працівникам Товариства.

### **3.8. Виплати працівникам**

Товариство визнає короткострокові виплати працівникам як витрати та як зобов'язання після вирахування будь-якої вже сплаченої суми. Товариство визнає очікувану вартість короткострокових виплат працівникам за відсутність як забезпечення відпусток – під час надання працівниками послуг, які збільшують їхні права на майбутні виплати відпустки.

#### ***Пенсійні зобов'язання***

У відповідності до українського законодавства Товариство визнає перераховує внески до державного пенсійного фонду. Поточні внески розраховуються як процентні відрахування із поточних нарахувань заробітної платні, такі витрати відображаються у періоді, в якому були надані працівниками послуги які надають їм право на одержання внесків, та зароблена відповідна заробітна плата.

### **3.9. Запаси.**

Запаси враховуються за фактичною собівартістю. При використанні запасів у господарській діяльності Товариства або іншому вибутті їх оцінка виконується за методом FIFO. Уцінка (дооцінка) запасів враховується в прибутках(збитках) поточного періоду. На кінець 2023 року залишок становить 77 тис. грн.

### **3.10. Доходи та витрати**

Доходи та витрати визнаються за методом нарахування.

Витрати, понесені у зв'язку з отриманням доходу, відносяться до того періоду, в якому вони були здійснені.

Доходи і витрати визнаються за кожним видом діяльності – операційної, інвестиційної, фінансової.

Критерії визнання доходу і витрат застосовуються окремо до кожної операції.

Кожний вид доходу і витрат відображається в бухгалтерському обліку окремо.

Товариство обліковує доходи та витрати відповідно до таких принципів:

- доходи та витрати обліковуються у період, до якого вони належать;
- отримані доходи, які належать до майбутніх періодів, обліковуються як відстрочені доходи;
- здійснені витрати та платежі, які належать до майбутніх періодів, обліковуються як відстрочені витрати;

відстрочені витрати;

Визнані доходи і витрати групуються за їх характером за відповідними статтями у звіті про прибутки і збитки та інший сукупний дохід.

Якщо дохід від надання послуг не може бути достовірно оцінений, то він визнається та відображається в бухгалтерському обліку в розмірі здійснених витрат що підлягають відшкодуванню.

Бухгалтерський (фінансовий) облік нарахованих доходів і витрат здійснюється не рідше одного разу на місяць за кожною операцією (договором) окремо.

Дозволяється відображати отримані (сплачені) на дату балансу доходи (витрати), безпосередньо за рахунками доходів і витрат.

Доходи визнаються в бухгалтерському обліку в сумі справедливої вартості активів, які отримані або підлягають отриманню.

Доходи від реалізації визнаються у розмірі справедливої вартості винагороди, отриманої або яка підлягає отриманню, і включають собою суми до отримання за роботи та послуги, надані в ході звичайної господарської діяльності, за вирахуванням повернень покупцями, знижок. Доходи від надання послуг визнаються, коли: сума доходів може бути достовірно визначена; існує ймовірність того, що економічні вигоди, пов'язані з операцією, надійдуть підприємству і понесені або очікувані витрати, пов'язані з операцією, можуть бути достовірно визначені.

Нарахування процентів за кредитними договорами здійснюється за номінальною процентною ставкою, яка передбачена умовами договору, і відображається за рахунками з обліку нарахованих доходів і нарахованих витрат.

### 3.11. Управління капіталом

Товариство розглядає управління капіталом як систему принципів та методів розробки і реалізації управлінських рішень, пов'язаних з оптимальним формуванням капіталу з різноманітних джерел, а також забезпеченням ефективного його використання у діяльності Товариства. Ключові питання та поточні рішення, що впливають на обсяг і структуру капіталу, а також джерела його формування, розглядаються управлінським персоналом. Механізм управління капіталом передбачає чітку постановку цілей і завдань управління капіталом, а також контроль за їх дотриманням у звітному періоді; удосконалення методики визначення й аналізу використання усіх видів капіталу; розроблення загальної стратегії управління капіталом.

Управлінський персонал здійснює огляд структури капіталу на кінець кожного звітного періоду. При цьому проводиться аналіз вартості капіталу, його структура та можливі ризики. На основі отриманих висновків Товариство здійснює регулювання капіталу шляхом залучення додаткового капіталу або фінансування, а також виплати дивідендів та погашення існуючих позик. Товариство може здійснювати регулювання капіталу шляхом зміни структури капіталу. Система управління капіталом може коригуватись з урахуванням змін в операційному середовищі, тенденціях ринку або стратегії розвитку.

Управління капіталом Товариства спрямовано на досягнення наступних цілей:

- зберегти спроможність Товариства продовжувати свою діяльність так, щоб воно і надалі забезпечувало дохід для учасників Товариства та виплати іншим зацікавленим сторонам;
- забезпечити належний прибуток учасникам товариства завдяки встановленню цін на послуги Товариства, що відповідають рівню ризику;
- дотримання вимог до капіталу, встановлених регулятором, і забезпечення здатності Товариства функціонувати в якості безперервного діючого підприємства.

Для оцінки ефективності управління капіталом Товариство розраховує такі показники:

Показник	Нормативне (цільове) значення	Формула розрахунку за показниками фінансової звітності
Коефіцієнт платоспроможності	$\geq 8\%$	Платоспроможність-співвідношення загальної суми власного капіталу управителя та сумарних активів фінансової установи (у тому числі майна, що перебуває в управлінні управителя та обліковується на окремому балансі, зважених за ступенем ризику)

Коефіцієнт абсолютної ліквідності	$\geq 20\%$	Загальна сума грошових коштів (їх еквівалентів) та короткострокових фінансових вкладень /поточні зобов'язання
Коефіцієнт залучення коштів	$\leq 50$	Поточне співвідношення суми залучених від установників управління майном коштів /до власного капіталу фінансової установи

### 3.12 Нові та переглянуті стандарти та тлумачення МСФЗ, які прийняті, але ще не набули чинності

МСФЗ та правки до них	Основні вимоги	Ефективна дата	Дострокове застосування	Застосування у фінансовій звітності за 2023р.	Вплив поправок
МСБО 16 «Основні засоби»	Поточною редакцією п.17 IAS 16 передбачено, що до первісної вартості об'єкта основних засобів включаються витрати на перевірку активу, зменшені на суму чистих надходжень від продажу виробів, вироблених у процесі доставки та перевірки активу. Наприклад, витрати на тестування обладнання включаються до первісної вартості за мінусом прибутку від продажу зразків, отриманих у процесі тестування, а витрати на випробування свердловини включаються до первісної вартості за мінусом прибутку від продажу нафти та газу, добутих у результаті випробування свердловини. З 1 січня 2023 року забороняється вирахувати з вартості основних засобів суми, отримані від продажу вироблених виробів в періодах, коли компанія готує актив до використання за призначенням. Натомість компанія визнаватиме таку виручку від продажів та відповідні витрати у складі прибутку або збитку.	01 січня 2023 року	Дозволено	не застосовується	Правки не мали впливу
МСБО 37 «Забезпечення, непередбачені зобов'язання та непередбачені активи»	Поточною редакцією п. 68 IAS 37 не уточнюється, які саме витрати слід брати до уваги при оцінці витрат на виконання контракту з метою ідентифікації його обтяжливості. Внаслідок цього існує розбіжність у методиках врахування витрат, що призводить до відмінностей у фінансовій звітності компаній, які мають у своїх портфелях обтяжливі договори. З 1 січня 2023 року до п. 68 IAS 37 внесено зміни, внаслідок яких встановлено, що витрати на виконання договору включають витрати, які безпосередньо пов'язані з цим договором, а також: (а) додаткові витрати на виконання цього договору, наприклад, прями витрати на оплату праці та матеріалів; (б) розподілені інші витрати, безпосередньо пов'язані з виконанням договорів, наприклад, розподілену частину витрат на амортизацію об'єкта основних засобів, що використовується для виконання в числі інших та даного договору. Поправки уточнюють, що «витрати на виконання договору» являють собою витрати, безпосередньо пов'язані з договором - тобто прями та розподілені витрати.	1 січня 2023 року	Дозволено	не застосовується	Правки не мали впливу

МСФЗ та правки до них	Основні вимоги	Ефективна дата	Дострокове застосування	Застосування у фінансовій звітності за 2023р.	Вплив поправок
МСФЗ 3 «Об'єднання бізнесу»	Актуалізація посилань в МСФЗ (IFRS) 3 на Концептуальні основи підготовки фінансової звітності, не змінюючи вимог до обліку для об'єднання бізнесів. IFRS 3 визначає, як компанія повинна враховувати активи та зобов'язання, які вона купує внаслідок об'єднання бізнесу. IFRS 3 вимагає, щоб компанія посилалася на Концептуальні основи фінансової звітності, щоб визначити, що визнається активом чи зобов'язанням. У поточній редакції з метою застосування IFRS 3 замість положень Концептуальних основ, випущених у 2018 році, покупці повинні використовувати визначення активу та зобов'язання та відповідні вказівки, викладені у Концептуальних основах, прийнятих Радою з МСФЗ у 2001 році. З 1 січня 2023 року оновлено посилання відповідно до якого, покупці повинні посилатися на Концептуальні засади, випущені у 2018 році, для визначення того, що складає актив чи зобов'язання. Додано виняток щодо зобов'язань і умовних зобов'язань. Цей виняток передбачає, що стосовно деяких видів зобов'язань і умовних зобов'язань організація, яка застосовує МСФЗ (IFRS) 3, повинна посилатися на МСБО (IAS) 37 «Забезпечення, непередбачені зобов'язання та непередбачені активи» або на Роз'яснення КТМФЗ (IFRIC) 21 «Збори», а не на Концептуальні основи фінансової звітності 2018 року.	1 січня 2023 року	Дозволено	не застосовується	Правки не мали впливу
Щорічні поправки в МСФЗ (2018-2020): МСФЗ (IFRS) 1 «Перше застосування Міжнародних стандартів фінансової звітності»	Пункт D16 (а) МСФЗ 1 надає дочірній організації, яка вперше починає застосовувати МСФЗ пізніше, ніж її материнська компанія, звільнення щодо оцінки його активів та зобов'язань. Виняток, передбачений пунктом D16 (а) IFRS 1, не застосовується до компонентів капіталу. Відповідно, до внесення поправки до IFRS 1 від дочірньої організації, яка вперше застосовувала МСФЗ пізніше, ніж її материнська компанія, могли вимагати вести два окремі обліку для накопичених курсових різниць, заснованих на різних датах переходу на МСФЗ. Поправка до IFRS 1 розширює звільнення, передбачене пунктом D16 (а) IFRS 1, на накопичені курсові різниці, щоб скоротити витрати для компаній, що вперше застосовують МСФЗ. Поправка дозволяє дочірньому підприємству, що застосовує IFRS 1: D16 (а) (яке переходить на МСФЗ пізніше своєї материнської компанії), виконати оцінку накопиченого ефекту курсових різниць у складі іншого сукупного доходу - на підставі такої оцінки, виконаної материнською компанією на дату її переходу на МСФЗ.	1 січня 2023 року	Дозволено	не застосовується	Правки не мали впливу
Щорічні поправки в МСФЗ (2018-2020): МСФЗ (IFRS) 9 «Фінансові інструменти»	Поправка пояснює, які комісії враховує компанія, коли вона застосовує тест «10 відсотків», передбачений пунктом B3.3.6 IFRS 9 для оцінки того, чи є модифікація фінансового інструменту суттєвою і чи слід припинити визнання фінансового зобов'язання. Так, з 1 січня 2023 року при визначенні величини виплат комісійної винагороди за вирядуванням отриманої комісійної винагороди позичальник враховує тільки суми комісійної винагороди, виплата або отримання яких	1 січня 2023 року	Дозволено	не застосовується	Правки не мали впливу

МСФЗ та правки до них	Основні вимоги	Ефективна дата	Дострокове застосування	Застосування у фінансовій звітності за 2023р.	Вплив поправок
	<p>провадилися між цим позичальником та відповідним кредитором, включаючи комісійну винагороду, виплачену від імені один одного.</p> <p>Тобто, комісійна винагорода, що включається в «10-відсотковий» тест при припиненні визнання фінансових зобов'язань, включає тільки винагороду, сплачену між позикодавцем і позикоотримувачем, включаючи винагороду, сплачену або отриману від інших сторін.</p> <p>Якщо заміна одного боргового інструменту на інший або модифікація його умов відображається в обліку як його погашення, всі понесені витрати або виплачена комісійна винагорода визнаються як частина прибутку або збитку від погашення відповідного боргового зобов'язання. Якщо заміна одного боргового інструменту на інший або модифікація його умов не відображається в обліку як погашення, то на суму всіх понесених витрат або виплаченої комісійної винагороди коригується балансова вартість відповідного боргового зобов'язання, і це коригування амортизується протягом строку дії модифікованого зобов'язання, що залишився.</p>				
<p>Щорічні поправки в МСФЗ (2018-2020): МСФЗ (IFRS) 16 «Оренда»</p>	<p>Поправка стосується стимулюючих платежів з оренди. До внесення поправок до ілюстративного прикладу 13 як частина факторів включалося відшкодування, що стосується поліпшень орендованого майна, при цьому в прикладі недостатньо чітко було представлений висновок про те, чи таке відшкодування відповідатиме визначенню стимулу до оренди. Найпростішим викладом з існуючої плутанини Рада МСБО прийняла рішення виключити з ілюстративного прикладу 13 відшкодування, що стосується поліпшень орендованого майна. Відтак, поправка уточнює ілюстративний приклад № 13 до МСФЗ (IFRS) 16 шляхом виключення прикладу урахування відшкодування, отриманого орендарем від орендодавця в якості компенсації за понесені витрати на поліпшення об'єкта оренди.</p>	<p>Відсутня, оскільки стосується лише прикладу</p>	-	не застосовується	Правки не мали впливу
<p>Щорічні поправки в МСФЗ (2018-2020): МСФЗ (IAS) 41 «Сільське господарство»</p>	<p>Поправка стосується ефекту оподаткування при визначенні справедливої вартості. В даний час відповідно до пункту 22 IAS 41 при визначенні справедливої вартості шляхом дисконтування грошових потоків компанії виключають із розрахунку грошові потоки з оподаткування. Поправка виключає вимогу IAS 41:22, яка вказує, що грошові потоки, пов'язані з оподаткуванням, не включаються до розрахунків справедливої вартості біологічних активів. Поправка приводить IAS 41 до відповідності IFRS 13.</p> <p>З 1 січня 2023 року вимогу про виключення податкових потоків коштів при оцінці справедливої вартості пункту 22 IAS 41 скасовано.</p>	1 січня 2023 року	Дозволено	не застосовується	Правки не мали впливу
<p>МСБО 1 «Подання фінансової</p>	<p>Поправка ревізує критерій у МСБО 1 для класифікації зобов'язання як довгострокового: вимога до суб'єкта господарювання мати право</p>	01 січня 2023 року	Дозволено	не застосовується	Правки не мали

МСФЗ та правки до них	Основні вимоги	Ефективна дата	Дострокове застосування	Застосування у фінансовій звітності за 2023р.	Вплив поправок
звітності»	<p>відкласти погашення зобов'язання принаймні на 12 місяців після звітного періоду.</p> <p>Сутність поправок:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• уточнено, що зобов'язання класифікується як довгострокове, якщо у організації є право відстрочити врегулювання зобов'язання щонайменше на 12 місяців, а право компанії на відстрочку розрахунків має існувати на кінець звітного періоду;</li> <li>• класифікація залежить тільки від наявності такого права і не залежить від імовірності того, чи планує компанія скористатися цим правом - на класифікацію не впливають наміри чи очікування керівництва щодо того, чи компанія реалізує своє право на відстрочку розрахунків;</li> <li>• роз'яснення впливу умов кредитування на класифікацію - якщо право відстрочити врегулювання зобов'язання залежить від виконання організацією певних умов, то дане право існує на дату закінчення звітного періоду тільки в тому випадку, якщо організація виконала ці умови на дату закінчення звітного періоду. Організація повинна виконати ці умови на дату закінчення звітного періоду, навіть якщо перевірка їх виконання здійснюється кредитором пізніше; і</li> <li>• «урегулювання» визначається як погашення зобов'язань грошовими коштами, іншими ресурсами, що представляють собою економічні вигоди, або власними дольовими інструментами, які класифікуються як капітал.</li> </ul>				впливу
<p>МСБО 1 «Подання фінансової звітності»,</p> <p>Практичні рекомендації (IFRS PS) 2 «Формування суджень про суттєвість»</p>	<p>Поправки включають:</p> <p>Заміна вимог до компаній розкривати свої «основні положення» облікової політики (significant accounting policies) вимогою розкривати «суттєві положення» облікової політики (material accounting policies); і</p> <p>Додавання керівництву про те, як компаніям слід застосовувати концепцію суттєвості при прийнятті рішень щодо розкриття облікової політики.</p> <p>Інформація про облікову політику є суттєвою, якщо, розглядаючи разом з іншою інформацією, включеною до фінансової звітності, вона за об'єктивними очікуваннями могла б вплинути на рішення, які основні користувачі фінансової звітності загального призначення роблять на основі цієї звітності.</p> <p>Хоча операція, інша подія або умова, з якою пов'язана інформація про облікову політику, може бути суттєвою (сама по собі), це не обов'язково означає, що відповідна інформація про облікову політику є суттєвою для фінансової звітності.</p> <p>Розкриття несуттєвої інформації про облікову політику може бути прийнятним, хоч і не вимагається.</p>	01 січня 2023 року	Дозволено	не застосовується	Правки не мали впливу
МСБО 8 «Облікові	До появи цих поправок, МСФЗ (IAS) 8 включав визначення облікової політики та визначення зміни	1 січня 2023 року	Дозволено	не застосовується	Правки не мали

МСФЗ та правки до них	Основні вимоги	Ефективна дата	Дострокове застосування	Застосування у фінансовій звітності за 2023р.	Вплив поправок
політики, зміни в облікових оцінках та помилки»	<p>у бухгалтерських оцінках . Послання визначення одного поняття (облікова політика) з іншим визначенням змін (зміна у бухгалтерських оцінках) приховує різницю між обома поняттями.</p> <p>Щоб зробити цю відмінність більш ясною, Рада з МСФЗ вирішила замінити визначення зміни у бухгалтерських оцінках визначенням бухгалтерських оцінок.</p> <p>Поправки замінюють визначення змін у бухгалтерських оцінках визначенням бухгалтерських оцінок. Згідно з новим визначенням, бухгалтерські оцінки - це «грошові суми у фінансовій звітності, оцінка яких пов'язана з невизначеністю» (monetary amounts in financial statements that are subject to measurement uncertainty).</p> <p>Компанія здійснює бухгалтерську оцінку задля досягнення мети, поставленої в обліковій політиці. Виконання бухгалтерських оцінок включає використання суджень чи припущень з урахуванням останньої доступної надійної інформації.</p> <p>Ефекти зміни вихідних даних або методу оцінки, використаних для виконання бухгалтерської оцінки, є змінами в бухгалтерських оцінках, якщо вони не є результатом виправлення помилок попереднього періоду.</p>				впливу
МСБО 12 «Податки на прибуток»	<p>Операція, яка не є об'єднанням бізнесів, може призвести до початкового визнання активу та зобов'язання та на момент її здійснення не впливати ні на бухгалтерський прибуток, ні на оподатковуваний прибуток. Наприклад, на дату початку оренди орендар, як правило, визнає зобов'язання з оренди та включає ту саму суму у початкову вартість активу у формі права користування. Залежно від застосовного податкового законодавства при первісному визначенні активу та зобов'язання щодо такої операції можуть виникнути рівновеликі оподатковувані та тимчасові різниці, що віднімаються. Звільнення, передбачене пунктами 15 і 24, не застосовується до таких тимчасових різниць, і тому організація визнає відкладене податкове зобов'язання та актив, що виникло.</p> <p>Компанія, що застосовує поправку вперше, має на дату початку самого раннього з представлених порівняльних періодів:</p> <p>(а) визнати відстрочений податковий актив – тією мірою, в якій є ймовірним наявність у майбутньому оподатковуваного прибутку, проти якого можна зарахувати цю від'ємну тимчасову різницю,</p> <p>відкладене податкове зобов'язання щодо всіх тимчасових різниць, що віднімаються та оподатковуються, пов'язаних:</p>	1 січня 2023 року	Дозволено	не застосовується	Правки не мали впливу

МСФЗ та правки до них	Основні вимоги	Ефективна дата	Дострокове застосування	Застосування у фінансовій звітності за 2023р.	Вплив поправок
	<p>(i) з активами у формі права користування та зобов'язаннями з оренди; і</p> <p>(ii) з визнаними зобов'язаннями щодо виведення об'єктів з експлуатації, відновлення навколишнього середовища та аналогічними зобов'язаннями та із сумами цих зобов'язань, включених до первісної вартості відповідного активу;</p> <p>(b) визнати сумарний ефект первинного застосування цих поправок як коригування вступного сальдо нерозподіленого прибутку (або іншого компонента власного капіталу, залежно від ситуації) на зазначену дату.</p>				
МСФЗ 17 Страхові контракти	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Виключення деяких видів договорів зі сфери застосування МСФЗ 17</li> <li>• Спрощене подання активів і зобов'язань, пов'язаних з договорами страхування в звіті про фінансовий стан</li> <li>• Вплив облікових оцінок, зроблених в попередніх проміжних фінансових звітностях</li> <li>• Визнання і розподіл аквізійних грошових потоків</li> <li>• Зміна у визнанні відшкодування за договорами перестрахування в звіті про прибутки і збитки</li> <li>• Розподіл маржі за передбачені договором страхування інвестиційні послуги (CSM)</li> <li>• Можливість зниження фінансового ризику для договорів вхідного перестрахування і несподіваних фінансових інструментів</li> <li>• Перенесення дати вступу в силу МСФЗ 17, а також продовження періоду звільнення від застосування МСФЗ (IFRS) 9 для страхових компаній до 1 січня 2023 року</li> <li>• Спрощений облік зобов'язань по врегулюванню збитків за договорами, які виникли до дати переходу на МСФЗ 17</li> <li>• Послаблення в застосуванні технік для зниження фінансового ризику</li> <li>• Можливість визначення інвестиційного договору з умовами дискреційного участі в момент переходу на новий стандарт, ніж в момент виходу з договору</li> </ul>	1 січня 2023 року	Дозволено	не застосовується	Правки не мали впливу
МСФЗ (IFRS) 10 "Консолідована фінансова звітність" та МСБО (IAS) 28 "Інвестиції в асоційовані та спільні підприємства" «Продаж або внесок активів у угодах між інвестором та його асоційованою організацією чи спільним підприємством»	<p>Поправки до МСФЗ (IFRS) 10 та МСБО (IAS) 28 застосовуються до випадків продажу або внеску активів між інвестором та його асоційованою організацією чи спільним підприємством. Зокрема, поправки роз'яснюють, що прибутки або збитки від втрати контролю над дочірньою організацією, яка не є бізнесом, в угоді з асоційованою організацією або спільним підприємством, які враховуються методом участі в капіталі, визнаються у складі прибутків або збитків материнської компанії лише у частці інших непов'язаних інвесторів у цій асоційованій організації чи спільному підприємстві. Аналогічно, прибутки чи збитки від переоцінки до справедливої вартості решти частки в колишній дочірній організації (яка класифікується як інвестиція в асоційовану організацію або спільне підприємство і враховується методом участі в капіталі) визнаються колишньою материнською компанією тільки в частці не пов'язаних інвесторів у нову асоційовану</p>	Дата набуття чинності має бути визначена Радою МСФЗ	Дозволено	не застосовується	Правки не мали впливу

МСФЗ та правки до них	Основні вимоги	Ефективна дата	Дострокове застосування	Застосування у фінансовій звітності за 2023р.	Вплив поправок
	організацію або спільне підприємство.				

При підготовці фінансової звітності за звітний період застосовуються всі стандарти та правки, чинні в звітному періоді.

Стандарти, які прийняті, але ще не набули чинності, за рішенням керівництва Товариства – не застосовуються достроково. Вплив застосування цих стандартів на фінансову звітність за майбутні періоди в даний час оцінюються керівництвом. Товариство не очікує, що вплив таких змін на фінансову звітність буде суттєвим.

#### 4. Ключові бухгалтерські оцінки та професійні судження в застосуванні облікової політики.

##### Використання оцінок та припущень

При підготовці фінансової звітності Товариство здійснює оцінки та припущення, які мають вплив на елементи фінансової звітності, ґрунтуючись на МСФЗ, МСБО та тлумаченнях, розроблених Комітетом з тлумачень міжнародної фінансової звітності. Оцінки та судження базуються на попередньому досвіді та інших факторах, що за існуючих обставин вважаються обґрунтованими і за результатами яких приймаються судження щодо балансової вартості активів та зобов'язань. Хоча ці розрахунки базуються на наявній у керівництва Товариства інформації про поточні події, фактичні результати можуть зрештою відрізнятись від цих розрахунків. Області, де такі судження є особливо важливими, області, що характеризуються високим рівнем складності, та області, в яких припущення й розрахунки мають велике значення для підготовки фінансової звітності за МСФЗ, наведені нижче.

##### 4.1. Судження щодо безперервності діяльності.

Керівництво здійснило оцінку щодо можливості подальшої безперервної діяльності Товариства за визначеними видами діяльності та впевнилося, що Товариство має ресурси для продовження діяльності в досяжному майбутньому. Наявна інформація щодо тривалості пандемії COVID-19 та воєнного стану в країні, економічних наслідків та державної підтримки на дату підготовки цієї фінансової звітності залишаються невизначеними, що не дозволяє з достатнім ступенем достовірності оцінити обсяги, тривалість і тяжкість цих наслідків, а також їх вплив на фінансовий стан та результати діяльності Товариства в майбутніх періодах. Проте керівництво вважає, що будь-які значні невизначеності, що можуть викликати значну невпевненість у можливості здійснювати безперервну діяльність наразі відсутні. Таким чином, складання фінансової звітності було здійснено виходячи з принципу безперервності діяльності.

##### 4.2. Судження щодо операцій, подій або умов за відсутності конкретних МСФЗ

Операції, що не регламентовані МСФЗ відсутні.

##### 4.3. Судження щодо справедливої вартості активів Товариства

Справедлива вартість інвестицій, що активно обертаються на організованих фінансових ринках, розраховується на основі поточної ринкової вартості на момент закриття торгів на звітну дату. В інших випадках оцінка справедливої вартості ґрунтується на судженнях щодо передбачуваних майбутніх грошових потоків, існуючої економічної ситуації, ризиків, властивих різним фінансовим інструментам, та інших факторів з врахуванням вимог МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості».

##### 4.4. Судження щодо очікуваних термінів утримання фінансових інструментів

Керівництво Товариства застосовує професійне судження щодо термінів утримання фінансових інструментів, що входять до складу фінансових активів. Професійне судження за цим питанням ґрунтується на оцінці ризиків фінансового інструменту, його прибутковості й динаміці та інших факторах.

#### 4.5. Судження щодо виявлення ознак знецінення активів

На кожну звітну дату Товариство проводить аналіз дебіторської заборгованості, іншої дебіторської заборгованості та інших фінансових активів на предмет наявності ознак їх знецінення. Збиток від знецінення визнається виходячи з власного професійного судження керівництва за наявності об'єктивних даних, що свідчать про зменшення передбачуваних майбутніх грошових потоків за даним активом у результаті однієї або кількох подій, що відбулися після визнання фінансового активу.

#### 4.6. Судження щодо перерахунку фінансової звітності в умовах гіперінфляції

Товариство відповідно до МСБО 29 «Фінансова звітність в умовах гіперінфляції» проаналізувало динаміку показників економічного стану в країні та також інші критерії та дійшло висновку, що економіка України на етапі виходу зі стану глибоких інфляційних процесів, та відповідно МСБО 29 економічний стан в країні не відповідає ситуації, що характеризується гіперінфляцією. Враховуючи це, управлінським персоналом Товариства прийнято рішення не проводити перерахунок фінансової звітності за 2023 рік.

#### 4.7. Використання ставок дисконтування

Для дисконтування довгострокової дебіторської та кредиторської заборгованості, на які не нараховуються відсотки, а бо у випадку застосування неринкових відсотків застосовується ставка дисконтування, яка дорівнює середньоринковій ставці депозитів за даними НБУ на дату укладання договору.

З метою виконання вимог МСФЗ 16 щодо оцінки договорів оренди та в разі відсутності ставки безпосередньо в договорі оренди, розмір такої ставки відповідає середньозваженій ставці залучення додаткових позикових коштів на придбання об'єкту, подібного тому, що орендується, на строк позики співставний зі строком оренди.

#### 4.8. Судження щодо оренди

Товариство орендує нежитлове офісне приміщення за договором оренди. Відповідно до МСФЗ (IFRS) 16 «Оренда», до договору Товариство застосовує спрощення практичного характеру і не визнає в себе на балансі актив у формі права користування.

#### 4.9. Джерела невизначеності оцінок

Деякі суми, включені до фінансової звітності, а також пов'язані з ними розкриття інформації вимагають від управлінського персоналу Товариства здійснення припущень відносно сум або умов, які не можуть бути точно відомі на дату підготовки звітності.

Управлінський персонал Товариства проводить оцінки на постійній основі, виходячи з результатів і досвіду минулих періодів, консультацій фахівців, тенденцій та інших методів, які керівництво вважає прийнятними за певних обставин, а також виходячи з прогнозів щодо того, як вони можуть змінитися в майбутньому. Однак невизначеність цих припущень і оціночних значень може призвести до результатів, які можуть вимагати суттєвих коригувань вартості активу або зобов'язання, стосовно яких здійснюються такі припущення та оцінки, в майбутньому.

##### 4.9.1. Основні невизначеності:

- амортизація основних засобів та нематеріальних активів ґрунтується на здійснених управлінським персоналом оцінках майбутніх строків корисного використання цих активів. Оцінки можуть змінюватися під впливом технологічного розвитку, конкуренції, зміни ринкових умов та інших чинників, котрі важко передбачити. Подібні зміни можуть призвести до змін очікуваних строків корисного використання та амортизаційних відрахувань;

- Товариство оцінює вірогідність погашення торгової дебіторської та іншої заборгованості на основі аналізу окремих договорів. У випадку, якщо фактичні суми повернень виявляться меншими за оцінки керівництва, Товариство змушене буде відобразити додаткові витрати на покриття збитків від зменшення корисності;

- Товариство не бере участі у жодному судовому провадженні будь-яких судів України і претензій за договорами. Товариство проводить оцінку можливої суми збитку, але непередбачувані події можуть призвести до збільшення або зменшення попередньо оціненої суми, або вимагати нарахування суми, нарахування якої не вважалося ймовірним.

Вартісна ознака таких оцінок наступна:

Показник	31.12.2023	31.12.2022
Балансова вартість основних засобів	2 806	3 155
Балансова вартість нематеріальних активів	52	51
Валова балансова вартість дебіторської заборгованості	10 946	9 900

Відносно інших ознак невизначеності Товариство не має практичної можливості точно та надійно оцінити кількісний вплив зазначених подій на фінансовий стан і фінансові результати діяльності на протязі 2023 року. Товариство і надалі буде уважно спостерігати за фінансовими наслідками.

## 5. Розкриття інформації щодо використання справедливої вартості

### 5.1. Методики оцінювання та вхідні дані, використані для складання оцінок за справедливою вартістю

Товариство здійснює виключно безперервні оцінки справедливої вартості активів та зобов'язань, тобто такі оцінки, які вимагаються МСФЗ 9 та МСФЗ 13 у звіті про фінансовий стан на кінець кожного звітного періоду.

Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю	Методики оцінювання	Метод оцінки (ринковий, дохідний, витратний)	Вихідні дані
Грошові кошти та їх еквіваленти	Первісна та подальша оцінка грошових коштів та їх еквівалентів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості	Ринковий	Офіційні курси НБУ
Дебіторська заборгованість	Первісна оцінка здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює номінальній вартості. Подальший облік дебіторської заборгованості здійснюється за амортизованою собівартістю	Дохідний	Контрактні умови, ймовірність погашення, очікувані вхідні грошові потоки
Поточні зобов'язання	Первісна та подальша оцінка поточних зобов'язань здійснюється за вартістю погашення	Витратний	Контрактні умови, ймовірність погашення, очікувані вихідні грошові потоки

### 5.2. Подання фінансових інструментів за категоріями оцінки

Справедлива вартість фінансових інструментів в порівнянні з їх балансовою вартістю:

Найменування статті	Станом на 31.12.23р.		Станом на 31.12.22р.	
	балансова вартість	справедлива вартість	балансова вартість	справедлива вартість
<b>ФІНАНСОВІ АКТИВИ</b>				
Дебіторська заборгованість з бюджетом	2	2	2	2
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	72	72	84	84
Інші поточна дебіторська заборгованість	10 872	10 872	9 814	9 814
<b>Усього фінансових активів</b>	<b>10 946</b>	<b>10 946</b>	<b>9 900</b>	<b>9 900</b>
<b>ФІНАНСОВІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ</b>				
Інші довгострокові зобов'язання	0	0	0	0
Поточна кредиторська заборгованість за: довгостроковими зобов'язаннями	0	0	0	0

Найменування статті	Станом на 31.12.23р.		Станом на 31.12.22р.	
	балансова вартість	справедлива вартість	балансова вартість	справедлива вартість
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	6	6	5	5
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з бюджетом (у т.ч.з податку на прибуток)	0	0	0	0
Поточні забезпечення	508	508	425	425
Інші поточні фінансові зобов'язання	0	0	0	0
<b>Усього фінансових зобов'язань, що обліковуються за амортизованою вартістю</b>	<b>514</b>	<b>514</b>	<b>430</b>	<b>430</b>

## 6. Розкриття показників фінансової звітності

У звітному періоді основна діяльність Товариства – винагорода у межах управління фондами фінансування будівництва.

Основний дохід Товариство отримувало у вигляді винагороди.

### 6.1. Доходи та витрати Товариства:

Предметом діяльності Товариства є надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н. в. і. у.

#### 6.1.1. Дохід від звичайної діяльності

Показник	2023р.	2022р.
Винагорода у межах управління фондами фінансування будівництва	30 739	16 037
<b>Всього</b>	<b>30 739</b>	<b>16 037</b>

#### 6.1.2. Собівартість реалізації

Показник	2023р.	2022р.
Собівартість реалізованих товарів	0	0
<b>Всього</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### 6.1.3. Інші доходи

Показник	2023р.	2022р.
Нараховані відсотки на залишки коштів на поточних рахунках	474	1 043
Дохід від реалізації інших оборотних активів		
<b>Всього</b>	<b>474</b>	<b>1 043</b>

#### 6.1.4. Адміністративні витрати

Показник	2023р.	2022р.
Матеріальні витрати	264	227
Витрати на оплату праці	3 069	3 066
Відрахування на соціальні заходи	532	543
Амортизація основних засобів	426	517
Амортизація нематеріальних активів	0	0
Послуги страхування	19 940	8 995
Послуги охорони	11	11
Послуги банку	188	214
Членські внески	60	60
Телекомунікаційні послуги, Інтернет	13	11
Оренда приміщення	51	12
Послуги у сфері будівництва	5 965	3 895
Інші	538	515

<b>Всього</b>	<b>31 057</b>	<b>18 066</b>
---------------	---------------	---------------

#### 6.1.5. Інша витрата

Показник	2023р.	2022р.
Медичне страхування	59	58
Сумнівні та безнадійні борги	476	0
Інші	0	0
<b>Всього</b>	<b>535</b>	<b>58</b>

#### 6.1.6. Фінансові доходи

Показник	2023р.	2022р.
Нараховані відсотки по депозитним договорам, овернайт	637	0
Дохід від реалізації фінансових інвестицій	0	76
<b>Всього</b>	<b>637</b>	<b>76</b>

#### 6.1.7. Фінансові витрати

Показник	2023р.	2022р.
Собівартість реалізованих фінансових інвестицій	0	76
<b>Всього</b>	<b>0</b>	<b>76</b>

#### 6.1.8. Прибуток (збиток) до оподаткування

Показник	2023р.	2022р.
<b>Фінансовий результат до оподаткування:</b>		
прибуток	258	
збиток		(1 044)
Витрати(дохід)з податку на прибуток		
<b>Чистий фінансовий результат:</b>		
прибуток	258	
збиток		(1 044)

Базова (основна) ставка податку на прибуток, згідно статті 136 Розділу III «Податок на прибуток підприємства» Податкового кодексу України від 02 грудня 2010 року №2755-УІ, зі змінами і доповненнями, становить у 2023 році 18 відсотків.

Відмінності між МСФЗ та правилами оподаткування в Україні у 2023 році відсутні.

#### 6.2. Активи Товариства:

Непоточні активи представлені наступним чином:

##### 6.2.1. Основні засоби

Найменування	на 31.12.2023р.		на 31.12.2022р.	
	Первісна вартість	Накопичена амортизація	Первісна вартість	Накопичена амортизація
Земельна ділянка, кад.номер 0510136600:02:063:0008в м.Вінниця, вул.Соборна,5	2 106	(0)	2 106	(0)
Машини та обладнання	219	(146)	142	(102)
Транспортні засоби	1 787	(1 287)	1 787	(914)
Інструменти, прилади та інвентар	14	(14)	14	(12)
Інші основні засоби	172	(45)	172	(38)
<b>Всього</b>	<b>4 298</b>	<b>(1 492)</b>	<b>4 221</b>	<b>(1 066)</b>
<b>Балансова вартість основних засобів</b>	<b>2 806</b>		<b>3 155</b>	

##### 6.2.2. Нематеріальні активи

Найменування	на 31.12.2023р.		на 31.12.2022р.	
	Первісна	Накопичена	Первісна	Накопичена

	вартість	амортизація	вартість	амортизація
WEB-сайт підприємства	51	(0)	50	(0)
Комп'ютерна програма ІС:"Бухгалтерія 8 для України". Ліцензія на 5 користувачів/Програмний захист/	33	(33)	33	(33)
Ліцензія із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю	1	(0)	1	(0)
<b>Всього</b>	<b>85</b>	<b>(33)</b>	<b>84</b>	<b>(33)</b>
<b>Балансова вартість нематеріальних активів</b>	<b>52</b>		<b>51</b>	

### 6.2.3. Інвестиції в дочірні підприємства, спільні підприємства та асоційовані підприємства, відображені в окремій фінансовій звітності

Показник	на 31.12.2023р.	на 31.12.2022р.
Інвестиції в дочірні підприємства, спільні підприємства та асоційовані підприємства, відображені в окремій фінансовій звітності	11 134	11 134
<b>Всього</b>	<b>11 134</b>	<b>11 134</b>

Станом на 31.12.2023р. ТОВ «Муніципальний фонд управління та фінансування будівництва» має фінансові інвестиції в розмірі 11 134 тис. грн., а саме:

- згідно Договору купівлі-продажу частки у статутному капіталі Товариства з обмеженою відповідальністю «Муніципальна-будівельна компанія» від 08.06.2022р., ТОВ «Муніципальний фонд управління та фінансування будівництва» у 2022 році продало належну частку у статутному капіталі ТОВ «Муніципальна-будівельна компанія» (код ЄДРПОУ 41157631) у розмірі 76% або 76 000,00 грн. (сімдесят шість тисяч гривень 00 копійок) громадянину Жаданову Артему Олександровичу. На дату складання звітності, частка ТОВ «Муніципальний фонд управління та фінансування будівництва» становить 24% або 24 000,00 грн. (двадцять чотири тисячі гривень 00 копійок);

- на підставі Протоколу №6 загальних зборів учасників ТОВ «Фінансова компанія «Муніципальні платіжні системи» від 13.06.2022 відбулось зменшення статутного капіталу ТОВ «Фінансова компанія «Муніципальні платіжні системи» (код ЄДРПОУ 40375721). Дані зміни відображенні в обліку 14.06.2022, згідно витягу з єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань за кодом 567307633595. Частка ТОВ «МФУФБ» таким чином становила 51% або 10 200 000,00 грн. (десять мільйонів двісті тисяч гривень 00 копійок). Відповідно до Протоколу №8 від 19.09.2022 відбулось зменшення статутного капіталу ТОВ «ФК «МПС». Дані зміни відображенні в обліку 21.09.2022, згідно витягу з єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань за кодом доступу 48059537608. На дату складання звітності, частка ТОВ «МФУФБ» в ТОВ «ФК «МПС» становить 51% або 5 100 000,00 грн. (п'ять мільйонів сто тисяч гривень 00 копійок);

- згідно Договору №БВ-21/0208 купівлі-продажу фінансових інструментів від 04.10.2021 ТОВ «МФУФБ» прийняло та оплатило фінансові інструменти загальною вартістю 6 009 985,92 грн. (шість мільйонів дев'ять тисяч дев'ятсот вісімдесят п'ять гривень 92 копійок).

### Інші фінансові інвестиції

Найменування	на 01.01.2023р.	на 31.12.2022р.
ТОВ"М-БК"	24	24
ТОВ"ФК"МПС"	5 100	5 100
Акції АТ"ЗНВКФ"ТУЛУМ" проста бездокументарна іменна	6 010	6 010
<b>Всього</b>	<b>11 134</b>	<b>11 134</b>

### 6.2.4. Поточні запаси

Показник	на 31.12.2023р.	на 31.12.2022р.
Поточні запаси	77	78
<b>Всього</b>	<b>77</b>	<b>78</b>

Поточні активи представлені наступними статтями:

#### 6.2.5. Торгівельна та інша поточна дебіторська заборгованість

Показник	на 31.12.2023р.	на 31.12.2022р.
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	2	2
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	72	84
Інша поточна дебіторська заборгованість	10 872	9 814
<b>Всього</b>	<b>10 946</b>	<b>9 900</b>

Інша поточна дебіторська заборгованість станом на 31.12.2023р. у розрізі найбільш питомих контрагентів:

Найменування контрагента	Сума дебіторської заборгованості, тис. грн.	% в загальному обсязі дебіторської заборгованості	Стан заборгованості	Сума створеного резерву очікуваних збитків, тис. грн.	Дата виникнення / Строк погашення	Предмет заборгованості
<b>1. Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом</b>						
УК у м.Вінниці/м.Вінниця/1 1010400	2	100%	Не прострочена	0	31.12.23 / за вимогою	Переплата з ПДФО
<b>Всього</b>	<b>2</b>	<b>100%</b>		<b>0</b>		
<b>2. Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів</b>						
АТ «Укресімбанк» м. Вінниці	46	64%	Не прострочена	0	31.12.23 / 01.01.24	Відсотки нараховані на залишки по рахунках
АТ "КБ "ГЛОБУС"	26	36%	Не прострочена	0	31.12.23 / 01.01.24	Відсотки нараховані по депозиту
<b>Всього</b>	<b>72</b>	<b>100%</b>		<b>0</b>		
<b>3. Інша поточна дебіторська заборгованість</b>						
ПП"Особняк Центр"	900	8,3%	Не прострочена	0	01.06.23/ 31.12.23	Поворотна безвідсоткова фінансова допомога
ТОВ "АДР КОНКОРД"	700	6,4%	Не прострочена	0	23.06.23/ 31.12.23	Поворотна безвідсоткова фінансова допомога
ТОВ "ВМБУД"	8 500	78,2%	Не прострочена	0	06.12.23/ 30.11.24	Поворотна безвідсоткова фінансова допомога
МКП "Вінницький муніципальний центр містобудування і архітектури"	266	2,4%	Не прострочена	0	02.05.22/за вимогою	Детальний план території
ТОВ "Муніципально-будівельна компанія"	393	3,6%	Не прострочена	0	18.10.23/ за вимогою	Інженерно-консультаційні послуги
Інші контрагенти	113	1,1%	Не прострочена	0	31.12.23 / за вимогою	Інша поточна дебіторська заборгованість
<b>Всього</b>	<b>10 872</b>	<b>100%</b>		<b>0</b>		

Найменування контрагента	Сума дебіторської заборгованості, тис. грн.	% в загальному обсязі дебіторської заборгованості	Стан заборгованості	Сума створеного резерву очікуваних збитків, тис. грн.	Дата виникнення / Строк погашення	Предмет заборгованості
<b>ВСЬОГО Торговельна та інша поточна дебіторська заборгованість:</b>				<b>10 946</b>		

#### 6.2.6. Гроші та їх еквіваленти

Показник	на 31.12.2023р.	на 31.12.2022р.
Грошові кошти на рахунках у банку	3 430	3 156
Депозити, в т.ч.	0	0
<b>Всього грошових коштів та їх еквівалентів</b>	<b>3 430</b>	<b>3 156</b>

#### 6.2.7. Витрати майбутніх періодів

Показник	на 31.12.2023р.	на 31.12.2022р.
Витрати майбутніх періодів	2 348	2 977
<b>Всього</b>	<b>2 348</b>	<b>2 977</b>

### 6.3. Власний капітал Товариства:

#### 6.3.1. Статутний капітал

Станом на 31 грудня 2023 року зареєстрований статутний капітал складав 31 000 тис. грн. Протоколом загальних зборів учасників Товариства №1 від 26 січня 2023 року та на виконання рішення Вінницької міської ради №1349 від 23.12.2022р. відбувся перерозподіл часток в результаті появи у Товариства нового учасника - КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО ВІННИЦЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ «ОФІС ТУРИЗМУ ВІННИЦІ». Державну реєстрацію змін до відомостей про юридичну особу, що містяться в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань здійснено 16.02.2023 за №1001741070013014050. Статутний капітал Товариства отримав наступний розподіл:

Засновник/учасник	Місцезнаходження Засновника	Частка (%)	Сума (грн.)
МІСЬКЕ КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО "ВІННИЦЬКИЙ ФОНД МУНІЦИПАЛЬНИХ ІНВЕСТИЦІЙ" Код ЄДРПОУ: 38135403	Україна, 21050, Вінницька обл., Вінницький р-н, м. Вінниця, ВУЛИЦЯ СОБОРНА, будинок 59	19,90	6 169 000,00
ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ "МУНІЦИПАЛЬНІ ПЛАТІЖНІ СИСТЕМИ" Код ЄДРПОУ: 40375721	Україна, 21050, Вінницька обл., Вінницький р-н, м. Вінниця, ВУЛИЦЯ СОБОРНА, будинок 36	0,10	31 000,00
КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО ВІННИЦЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ "ОФІС ТУРИЗМУ ВІННИЦІ" Код ЄДРПОУ: 41204225	Україна, 21050, Вінницька обл., Вінницький р-н, місто Вінниця, вул.Соборна, будинок 89	80,00	24 800 000,00
<b>РАЗОМ:</b>		<b>100,00</b>	<b>31 000 000,00</b>

Станом на звітну дату статутний капітал сплачено в повному обсязі. Товариством у 2022р. здійснено нарахування резервного фонду у розмірі 5% від суми чистого прибутку за попередній 2021 рік та становить 155 769.82 грн. Станом на 31 грудня 2023 року резервний капітал становить в розмірі 157 тис. грн. Формування резервного фонду, що передбачено установчими документами в розмірі, не меншому ніж 5 % суми чистого прибутку здійснюється Товариством щорічно, за наявності чистого прибутку. За 2023 рік резервний фонд буде сформований після проходження товариством обов'язково річного аудиту.

### 6.3.2. Нерозподілений прибуток

Показник	на 31.12.2023р.	на 31.12.2022р.
На початок періоду	(1 136)	64
Чистий фінансовий результат за період	258	(1 044)
Відрахування до резервного капіталу		(156)
На кінець періоду	(878)	(1 136)

### 6.3.3. Резервний капітал

Показник	на 31.12.2023р.	на 31.12.2022р.
На початок періоду	157	1
Відрахування до резервного капіталу		156
На кінець періоду	157	157

### 6.4. Зобов'язання Товариства:

Поточні зобов'язання представлені наступними статтями:

#### 6.4.1. Поточні забезпечення на винагороди працівникам

Показник	на 31.12.2023р.	на 31.12.2022р.
Поточні забезпечення (нарахований резерв відпусток)	508	425
<b>Всього</b>	<b>508</b>	<b>425</b>

Станом на 01.01.2023р. забезпечення виплат відпусток Товариства склали 426 тис. грн. В звітному році Товариством нараховано забезпечення на виплату відпусток працівникам у сумі 292 тис. грн., використано 209 тис. грн. Станом на 31.12.2023р. забезпечення Товариства склали 509 тис. грн.

#### 6.4.2. Торговельна та інша поточна кредиторська заборгованість

Показник	на 31.12.2023р.	на 31.12.2022р.
Поточна кредиторська за довгостроковими зобов'язаннями		
Заборгованість за товари, роботи, послуги, в т.ч.	6	5
- з вітчизняними постачальниками (послуги банку, пошта, зв'язок)	6	5
Заборгованість за розрахунками з бюджетом, в т.ч.	0	0
- податок на прибуток	0	0
Інші поточні зобов'язання	0	0
<b>Всього</b>	<b>6</b>	<b>5</b>

В фінансовій звітності показники кредиторської заборгованості відображені по справедливій вартості.

Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги у розрізі найбільш питомих контрагентів:

Найменування контрагента	Сума кредиторської заборгованості, тис. грн.	% в загальному обсязі кредиторської заборгованості	Стан заборгованості	Дата виникнення / Строк погашення	Предмет заборгованості

Найменування контрагента	Сума кредиторської заборгованості, тис. грн.	% в загальному обсязі кредиторської заборгованості	Стан заборгованості	Дата виникнення / Строк погашення	Предмет заборгованості
АТ "Державний експортно-імпортерний банк України"	3	50%	Не прострочена	31.12.23 / до повного виконання	Послуги банку
АТ "КБ "ГЛОБУС"	2	33,3%	Не прострочена	31.12.23 / до повного виконання	Послуги банку
Інші контрагенти	1	16,7%	Не прострочена	31.12.23 / до повного виконання	Послуги зв'язку, пошти, та інші
<b>Всього</b>	<b>6</b>	<b>100%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### 6.4.3. Поточні податкові зобов'язання, поточні

Показник	на 31.12.2023р.	на 31.12.2022р.
Заборгованість перед бюджетом з податку на прибуток	0	0
<b>Всього</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### 6.4.4. Інші поточні фінансові зобов'язання

Показник	на 31.12.2023р.	на 31.12.2022р.
Інші поточні зобов'язання	0	0
<b>Всього</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### 6.5. Рух грошових коштів.

##### 6.5.1. Надходження грошових коштів від операційної діяльності

Стаття руху ГК	на 31.12.2023р.	на 31.12.2022р.
Надходження від продажу товарів та надання послуг, в т.ч.	30 782	17 191
<i>винагорода у межах управління фондами фінансування будівництва</i>	30 782	17 191
Інші надходження грошових коштів від операційної діяльності, в т.ч.	20 811	41 425
Проценти отримані, в т.ч.	512	1 006
<i>відсотки за залишками коштів на поточних рахунках</i>	512	1 006

##### 6.5.2. Виплати грошових коштів від операційної діяльності

Стаття руху ГК	на 31.12.2023р.	на 31.12.2022р.
Виплати постачальникам за товари та послуги, в т.ч.	23 715	21 055
<i>послуги РКО</i>	139	216
<i>послуги страхування</i>	18 005	11 769
<i>проектні послуги</i>	9	0
<i>послуги у сфері будівництва</i>	970	3 956
<i>інженерно-консультаційні послуги (ТОВ»М-БК»)</i>	3 524	1 690
<i>інтернет-сервіси, та зв'язок (КП "ВІЦ", АТ"Укртелеком")</i>	13	11
<i>пошта</i>	28	22
<i>інші</i>	1 027	3 391
Виплати працівникам та виплати від їх імені, в т.ч.	3 536	3 588
<i>заробітна плата працівників</i>	2 338	2 362
<i>ЄСВ із заробітної плати</i>	565	572
<i>зобов'язання з податків і зборів</i>	633	654
<i>в т.ч. витрачання на оплату зобов'язань з податку на</i>		14

<i>прибуток</i>		
Витрачання на оплату повернення авансів	43	1 154
Витрачання фінансових установ на надання позик	25 100	33 993
Інші виплати грошових коштів за операційною діяльністю	47	9 562

#### 6.5.3. Грошові потоки від (для) інвестиційної діяльності

Стаття руху ГК	на 31.12.2023р.	на 31.12.2022р.
Інші надходження (вибуття) грошових коштів	0	10 276
Придбання інших довгострокових активів	0	3 010

#### 6.5.4. Грошові потоки від (для) фінансової діяльності

Стаття руху ГК	на 31.12.2023р.	на 31.12.2022р.
Інші надходження (вибуття) грошових коштів	610	0
Виплати за орендними зобов'язаннями	0	0

#### 6.6. Умовні зобов'язання.

##### *Судові позови*

Товариство не є відповідачем у судових спрах, а також суб'єктом будь-яких невіршених судових справ в судах України. Протягом 2023 року Товариством не подавалися до суду позови до клієнтів юридичних та фізичних осіб.

Керівництво вважає, що Товариство не понесе істотних збитків, відповідно, резерви у фінансовій звітності не створювалися.

##### *Економічне середовище*

Товариство здійснює свою основну діяльність на території України. Закони та нормативні акти, які впливають на операційне середовище в Україні, можуть швидко змінюватися. Подальший економічний розвиток залежить від спектру ефективних заходів, які вживаються українським Урядом, а також інших подій, які перебувають поза зоною впливу Товариства. Майбутнє спрямування економічної політики з боку українського Уряду може мати вплив на реалізацію активів Товариства, а також на здатність Товариства сплачувати заборгованості згідно строків погашення.

#### 6.7. Розкриття інформації про пов'язанні сторони

До пов'язаних сторін або операцій з пов'язаними сторонами відносяться:

- юридичні та фізичні особи, які прямо або опосередковано, контролюють або перебувають під контролем, або ж перебувають під спільним контролем разом з Товариством;
- Члени провідного управлінського персоналу Товариства.

Протягом звітного періоду Товариство здійснювало наступні операції з пов'язаними особами:

№ з/п	Пов'язана особа	Вартість операцій за період з 01.01.2023р. по 31.12.2023р. тис. грн.	Документ	Характер операцій
1.	Директор – Шмундяк Олександр Юрійович	462,00	Відомості нарахування заробітної плати	Нарахування заробітної плати, премії та надбавки за інтенсивність праці
2.	Учасник - МКП «Вінницький фонд	22 135,00	Договір №12/22 про організацію спорудження	Винагорода у межах управління фондами

	муніципальних інвестицій»		об'єкту будівництва від 25.07.2022	фінансування будівництва
		7 756,00	Договір №08/23 про організацію спорудження об'єкту будівництва від 16.03.2023	Винагорода у межах управління фондами фінансування будівництва
3.	Учасник -ТОВ "ФК"МПС"	26,00	Договір №82/19 про прийом платежів за послуги від 20.05.2019	Комісійна винагорода за переказ платежів
4.	ТОВ "М-БК"	3 321,00	Договір №16/21 від 13.12.2021р.	Інженерно-консультаційні послуги
		1 500,00	Договір №0909/22 від 09.09.2022р.	Інженерно-консультаційні послуги

Протягом 2022 року Товариство здійснювало наступні операції з пов'язаними особами:

№ з/п	Пов'язана особа	Вартість операцій за період з 01.01.2022р. по 31.12.2022р. тис. грн.	Документ	Характер операцій
1.	Директор – Шмундяк Олександр Юрійович	434,00	Відомості нарахування заробітної плати	Нарахування заробітної плати, премії та надбавки за інтенсивність праці
2.	Учасник - МКП «Вінницький фонд муніципальних інвестицій»	2 318,00	Договір №20/21 від 18.03.2021 вул.Бортняка б/н	Отримання винагороди за управління майном
	Учасник - МКП «Вінницький фонд муніципальних інвестицій»	4 615,00	Д/у №1 від 03.09.2021р. Д/у №3 від 18.08.2022р. договору № 20/21 від 18.03.2021р. вул.Бортняка б/н	Отримання винагороди за перерахування коштів
	Учасник - МКП «Вінницький фонд муніципальних інвестицій»	3 648,00	Д/у №б/н від 28.07.22р. договір №12/22 від 25.07.2022р.600-річчя	Отримання винагороди за управління майном
	Учасник - МКП «Вінницький фонд муніципальних інвестицій»	5 107,00	Д/у №б/н від 28.07.22р.договір №12/22 від 25.07.2022р.600-річчя	Отримання винагороди за перерахування коштів
	Учасник - МКП «Вінницький фонд муніципальних інвестицій»	5 824,00	Договір №18/21 від 23.12.2021р.	Надання поворотної фінансової допомоги

	Учасник - МКП «Вінницький фонд муніципальних інвестицій»	100,00	Договір №21/22 від 30.11.2022р.	Надання поворотної фінансової допомоги
3.	Учасник - ТОВ "ФК"МПС"	9 500,00	Договір №04/22 від 07.03.2022р.	Отримання авансу, згідно попереднього договору купівлі-продажу та часткове повернення
	Учасник - ТОВ "ФК"МПС"	13,0	Договір №82/19 про прийом платежів за послуги від 20.05.2019	Комісійна винагорода за переказ платежів
4.	ТОВ "М-БК"	442,00	Договір №17/21 від 23.12.2021р.	Надання поворотної фінансової допомоги

№з /п	Найменування пов'язаної особи	Залишок станом на 01.01.2023 Д-Т	Залишок станом на 01.01.2023 К-Т	Оборот за 2023 рік Д-Т	Оборот за 2023 рік К-Т	Залишок станом на 31.12.2023 Д-Т	Залишок станом на 31.12.2023 К-Т
1.	МКП "Вінницький фонд муніципальних інвестицій"	0,00	0,00	29 891,00	29 891,00	0,00	0,00
2.	ТОВ "Муниципальна-будівельна компанія"	1 690,00	0,00	3 524,00	4 821,00	393,00	0,00
3.	ТОВ "ФК"МПС"	0,00	0,00	26,00	26,00	0,00	0,00

Протягом звітної періоду директору – Шмундяку Олександрю Юрійовичу Товариством була виплачена заробітна плата (премія, надбавка за інтенсивність) у сумі 462,0 тис. грн.

Товариство протягом 2023 року здійснювало операції з пов'язаними особами на загальних умовах, без будь-яких пільг.

#### 6.8. Звітність за сегментами

Товариство має один операційний сегмент - надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н. в. і. у., тому весь результат показників фінансової звітності відображає результат діяльності Товариства тільки в розрізі такого виду діяльності.

#### 7. Цілі та політика управління фінансовими ризиками

Управління ризиками відіграє важливу роль у фінансовій діяльності. Товариство визнає, що потрібно мати ефективні процеси управління ризиками, основною метою яких є захист діяльності від суттєвих ризиків.

Метою політики управління ризиками є виявлення, аналіз та управління ризиками, яких може зазнати Товариство, встановлення прийнятних лімітів ризику та впровадження засобів

контролю ризиків, а також здійснення постійного моніторингу рівнів ризиків та дотримання встановлених лімітів з боку регуляторного органу України.

Товариство в своїй діяльності визнає наступні **основні види ризиків**: кредитний, ринковий, ризик зміни ціни, ризик ліквідності, операційний ризик, кадровий ризик, ризик, пов'язаний з репутацією, юридичний ризик, стратегічний ризик, ризик, пов'язаний із здійсненням діяльності на ринку фінансових послуг.

### **Ринковий ризик**

На Товариство, як суб'єкт ринкової економіки, впливають такі фактори, як несприятливі зміни у процентних ставках, курсах гривні до іноземних валют, цінах на послуги та інше. Товариство наражається на ринковий (ціновий) ризик внаслідок неочікуваних змін ринкових цін на фінансові активи, що враховуються на його балансі або на позабалансових рахунках. Окрім наявності ризик – факторів, які не перебувають під безпосереднім контролем, необхідною передумовою ринкового ризику є існування відкритої позиції, що визначає ступінь чутливості до коливань ринкових індикаторів.

Метою управління ринковим ризиком є досягнення запланованого рівня прибутку за прийнятного для засновників рівня ризику, тобто мінімізація втрат від неочікуваних коливань процентних ставок та валютних курсів.

Механізм нейтралізації ризиків потребує від Товариства в подальшому резервування частини фінансових ресурсів, що дозволить запобігти негативним фінансовим наслідкам по тих фінансових операціях, за яким ці ризики не пов'язані з діяльністю контрагентів. Основними формами такого напрямку мають бути:

- формування резервного фонду Товариства;
- формування цільових резервних фондів Товариства;
- нерозподілений залишок прибутку, отриманий в звітному періоді.

**Інший ціновий ризик** – це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових цін (окрім тих, що виникають унаслідок відсоткового ризику чи валютного ризику), незалежно від того, чи спричинені вони чинниками, характерними для окремого фінансового інструмента або його емітента, чи чинниками, що впливають на всі подібні фінансові інструменти, з якими здійснюються операції на ринку.

Основним методом оцінки цінового ризику є аналіз чутливості. Серед методів пом'якшення цінового ризику Товариство використовує диверсифікацію активів та дотримання лімітів на вкладення в акції та інші фінансові інструменти з нефіксованим прибутком.

У звітному періоді Товариство не володіло акціями та іншими фінансовими інструментами, чутливими до іншого цінового ризику.

**Валютний ризик** – це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструменту коливатимуться внаслідок змін валютних курсів.

Для мінімізації та контролю за валютними ризиками Товариство контролює частку активів, номінованих в іноземній валюті, у загальному обсягу активів. Оцінка валютних ризиків здійснюється на основі аналізу чутливості.

У звітному періоді Товариство не володіло фінансовими інструментами, номінованими у іноземній валюті.

**Відсотковий ризик** – це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових відсоткових ставок. Керівництво Товариства усвідомлює, що відсоткові ставки можуть змінюватись і це впливатиме як на доходи Товариства, так і на справедливую вартість чистих активів.

У звітному періоді у Товариства не виникало подій пов'язаних з коливаннями відсоткових ставок.

### **Концентрація інших ризиків**

Менеджмент Товариства приділяє значну увагу контролю за іншими ризиками, які виникають в процесі діяльності, а саме: операційному та юридичному ризикам.

Операційний та кадровий ризик – ризик, пов'язаний з порушенням технологічних правил проведення операцій, ведення документації, який може виникнути внаслідок як зовнішніх причин, так і через помилки працівників Товариства. До методів контролю за операційними ризиками

належать: розподіл службових обов'язків, чіткі структури управлінської підпорядкованості, щоденне архівування та копіювання баз даних, періодичне приймання заліків у співробітників щодо знання нагальних положень чинних нормативних актів.

**Юридичний ризик** – це потенційний ризик для збереження та збільшення капіталу Товариства, який може виникнути через порушення або недотримання Товариством вимог законодавства, нормативно-правових актів, укладених договорів та інше. Як наслідок, це приводить до сплати штрафних санкцій та необхідності відшкодування збитків, погіршення фінансового результату і зменшення можливостей правового забезпечення виконання угод. Управління юридичними ризиками здійснюється шляхом виконання операцій з дотриманням вимог чинного законодавства, а саме:

- Закону України «Про кредитно-фінансові механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» №978-IV від 19.06.2003;

- Закону України «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення»;

- нормативно-правових актів регулятора Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку (далі – «НКЦПФР»);

- \* Рішення НКЦПФР №1038 від 17.07.2015 «Про затвердження Порядку здійснення нагляду (контролю) за дотриманням вимог законодавства у сфері запобігання та протидії легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення суб'єктами первинного фінансового моніторингу, державне регулювання та нагляд за діяльністю яких здійснює Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку, із змінами, внесеними згідно з Рішеннями НКЦПФР №235 від 13.04.2017, №354 від 30.05.2018, №470 від 29.08.2019, №199 від 18.03.2021 №495 від 08.05.2023»;

- \* Рішення НКЦПФР №1597 від 01.10.2015 «Про затвердження Положення щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками», із змінами, внесеними згідно з Рішеннями НКЦПФР №819 від 28.07.2016, №56 від 31.01.2017, №824 від 16.11.2017, №922 від 21.12.2017 №640 від 19.09.2018, №333 від 25.06.2020;

- \* Рішення НКЦПФР №2021 від 01.12.2015 «Про затвердження Положення про нагляд за дотриманням пруденційних нормативів професійними учасниками фондового ринку», зі змінами, внесеними згідно з Рішенням НКЦПФР № 596 від 10.08.2017 (тимчасово, на період дії воєнного стану, зупинено дію Рішення згідно з Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 1221 від 29.09.2022);

- \* Рішення НКЦПФР №346 від 09.07.2020 «Про затвердження Положення про порядок складання та подання звітних даних щодо діяльності управителів до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку»;

- \* Рішення НКЦПФР №176 від 11.03.2021 «Про затвердження Положення про здійснення фінансового моніторингу суб'єктами первинного фінансового моніторингу, державне регулювання та нагляд за діяльністю яких здійснює Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку», із змінами внесеними згідно з Рішеннями НКЦПФР №1254 від 18.10.2022, №485 від 02.05.2023, №1179 від 24.10.2023;

- \* Рішення НКЦПФР №274 від 13.05.2021 «Про затвердження Положення про провадження професійної діяльності на ринках капіталу – діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю №274 від 13.05.2021, із змінами, внесеними згідно з Рішенням НКЦПФР №133 від 09.02.2023;

- \* Рішення НКЦПФР №555 від 22.07.2021 «Про затвердження Вимог до інформації, що стосується аудиту або огляду фінансової звітності учасників ринків капіталу та організованих товарних ринків, нагляд за якими здійснює Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку, із змінами, внесеними згідно з Рішенням НКЦПФР №1025 від 28.10.2021 - враховуючи зміни, внесені Рішенням НКЦПФР №1120 від 17.11.2021;

- \* Рішення НКЦПФР №135 від 22.02.2022 «Про затвердження Ліцензійних умов провадження професійної діяльності на ринках капіталу - діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю;

- а також Наказом Міністерства регіонального розвитку та будівництва України №275 від 07.07.2000 «Про затвердження Порядку підготовки та надання звітності забудовником управителю ФФБ за кожним об'єктом будівництва» та іншими актами законодавства.

Відповідно до Закону України «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення» ТОВ «МФУФБ» є суб'єктом первинного фінансового моніторингу. На виконання вимог Закону, Товариство здійснює сукупність заходів, які спрямовані на виконання вимог законодавства у сфері запобігання та протидії.

Товариство не підтримує відносини з банками, зареєстрованими в країнах (на територіях), що надають пільговий режим і не передбачають розкриття і надання інформації про проведення фінансових операцій або зареєстрованих в державах, які не співпрацюють з групою FATF.

Товариство не вступає в договірні відносини з клієнтами - юридичними чи фізичними особами у разі, якщо виникає сумнів стосовно того, що особа виступає не від власного імені.

Для контролю за фінансовими операціями клієнтів з метою протидії легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, і відслідковування операцій, які підлягають фінансовому моніторингу, в Товаристві здійснюється ідентифікація клієнтів, оцінювання ризиків проведення операцій контрагентами згідно з внутрішніми Правилами по фінансовому моніторингу.

Відповідальний працівник Товариства з питань фінансового моніторингу організовує навчання своїх працівників для виконання вимог Закону України «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення».

Внутрішній аудитор здійснює перевірку виконання вимог діючого законодавства України щодо запобігання та протидії легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом.

#### **Ризик ліквідності**

Ліквідність - це здатність забезпечити своєчасне виконання своїх грошових зобов'язань, яка визначається збалансованістю між строками і сумами погашення розміщених активів та строками і сумами виконання зобов'язань, а також строками та сумами інших джерел і напрямів використання коштів. Розрахунок коефіцієнта абсолютної ліквідності Товариства визначається як загальна сума грошових коштів (їх еквівалентів) та короткострокових фінансових вкладень /поточні зобов'язання.

На протязі 2023 року даний норматив не порушувався та відповідав нормі.

№	Місяць, рік	Коефіцієнт абсолютної ліквідності	%
1	Січень 2023р.	5,50	550,4024
2	Лютий 2023р.	3,17	316,8414
3	Березень 2023р.	4,44	444,1893
4	Квітень 2023р.	4,69	468,6613
5	Травень 2023р.	6,29	629,0088
6	Червень 2023р.	5,11	510,9298
7	Липень 2023р.	7,05	705,0168
8	Серпень 2023р.	7,55	755,3847
9	Вересень 2023р.	8,54	854,2206
10	Жовтень 2023р.	5,65	564,5337
11	Листопад 2023р.	6,39	639,0251
12	Грудень 2023р.	6,66	666,1365

#### **Управління капіталом**

Товариство вважає, що загальна сума капіталу, управління яким здійснюється, дорівнює сумі капіталу, відображеного в балансі.

- Склад власного капіталу на дату фінансової звітності 30 279 тис. грн.:
- Зареєстрований капітал (оплачений капітал) 31 000 тис. грн.
- Резервний капітал 157 тис. грн.

- Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) (878) тис. грн.  
Протягом звітного періоду Товариство дотримувалося встановлених законодавством показників.

Відповідно до облікової політики Товариство розраховує такі показники:

- Коефіцієнт платоспроможності;
- Коефіцієнт абсолютної ліквідності;
- Коефіцієнт залучення коштів

Показник	Нормативне значення	Станом на 31.12.2023	Станом на 31.12.2022
Коефіцієнт платоспроможності	$\geq 8\%$	79,8690	61,0382
Коефіцієнт абсолютної ліквідності	$> 20\%$	666,1365	733,1760
Коефіцієнт залучення коштів	$\leq 50$	1,66	2,74

Згідно з Рішенням НКЦПФР №1221 від 29.09.2022 «Щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на ринках капіталу та організованих товарних ринках», із змінами, внесеними згідно з Рішеннями НКЦПФР №22 від 13.01.2023, №347 від 24.03.2023, №1117 від 06.10.2023) Товариство використовує норматив ліквідності активів, який розраховується за формулою:

$$\text{ГК} + \text{ОВДП} + \text{ОЗДП} + \text{ФІ} - \text{ЗБ}$$

#### ПК

Згідно з вищевказаним рішенням НКЦПФР, нормативне значення нормативу ліквідності активів у 2023 році становило:

- 3 01 січня 2023 року - не менше 0,1;
- 3 01 березня 2023 року - не менше 0,3;
- 3 01 жовтня 2023 року - не менше 0,5.

Протягом 2023 року Товариство не порушило та дотримувалось виконання даного нормативу.

№	Місяць, рік	Норматив ліквідності активів
1	Січень 2023р.	0,5169
2	Лютий 2023р.	0,2386
3	Березень 2023р.	0,3986
4	Квітень 2023р.	0,4216
5	Травень 2023р.	0,5808
6	Червень 2023р.	0,4696
7	Липень 2023р.	0,7114
8	Серпень 2023р.	0,7451
9	Вересень 2023р.	0,8784
10	Жовтень 2023р.	0,6236
11	Листопад 2023р.	0,6451
12	Грудень 2023р.	0,7287

#### Робота служби внутрішнього аудиту

З метою удосконалення системи управління ризиками, контролю та управління; для забезпечення надійності та ефективності системи внутрішнього контролю на ТОВ «Муніципальний фонд управління та фінансування будівництва» створена служба внутрішнього аудиту, діяльність якої регламентована «Положенням про службу внутрішнього аудиту (контролю)», затвердженого Загальними зборами учасників.

Відділ внутрішнього аудиту Товариства є органом оперативного контролю підпорядковується засновникам та звітує перед ними. Служба внутрішнього аудиту Товариства в

процесі проведення перевірок керується чинним законодавством України та нормативними актами Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку.

На 31.12.2023 Товариством створено та діє 2 фонди фінансування будівництва виду «А»:

- «Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з підземним паркінгом по вул. 600-річчя, б/н в м.Вінниці».

- «Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом по вул. Привокзальна, 30 в м. Вінниці».

На виконання вимог глави 70 «Управління майном» Цивільного кодексу України, Закону України «Про кредитно-фінансові механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», ТОВ «МФУФБ» обліковує майно, передане в управління, на окремому балансі кожного фонду фінансування будівництва. Товариство веде облік прав вимог довіритель ФФБ щодо кожного утвореного ними фонду окремо, веде облік укладених з установниками управління договорів.

## 8. Події після дати Балансу

Фінансова звітність складена станом на 31.12.2023 року та затверджена директором Товариства 31 грудня 2023 року. На дату складання звітності Товариством не було встановлено подій, які б вплинули на показники фінансової звітності та могли б вимагати змін наданої інформації.

Проте має місце події пов'язані з воєнним вторгненням Російської федерації на територію України та продовженням воєнного стану (відповідно до Указу Президента України №64/2022 Про введення воєнного стану в Україні від 24.02.2022р.)

Виникнення політичного та воєнного протистояння в міжнародних відносинах з Російською Федерацією, а також проведення бойових дій в Україні, які почались в лютому 2022 року призвело до економічної кризи. Поліпшення економічної ситуації в країні залежить від сукупності економічних, фінансових та правових заходів, які будуть впроваджені, а також тривалості військової агресії Російської Федерації проти України. Тому, на даний момент, у зв'язку з невизначеністю переліку та термінів впровадження таких заходів, неможливо достовірно оцінити ефект впливу поточної економічної ситуації в країні на майбутню діяльність компанії.

Можливий вплив цієї події на безперервність діяльності в майбутньому розкрито в Примітці 2.4. Незважаючи на той факт, що м. Вінниця зазнало меншого впливу бойових дій, але все одно військові конфлікти призводять до цілого ряду небезпечних впливів на результати діяльності в цілому.

Невідомий характер майбутніх подій та непередбачуваності воєнної ситуації не дає підготувати реальний прогноз грошових потоків на подальший період та зробити аналіз цього прогнозу в рамках оцінки майбутніх дій керівництва, утруднено оцінку надійності існуючої на даний час інформації для прогнозів, сумнівно визначити адекватність припущень, які б могли бути покладені у прогнози. Керівництво визнає, що ці події вказують на існування суттєвої невизначеності, що може поставити під значний сумнів здатність компанії продовжувати свою діяльність на безперервній основі.

Події, які відбулися після звітної дати, відображаються в примітках до фінансової звітності, якщо вони є суттєвими:

Подія	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
Значні операції зі звичайними акціями та операції з потенційними звичайними акціями після дати балансу	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

Подія	Наявність
Прийняття значних зобов'язань або непередбачених зобов'язань, наприклад, унаслідок надання значних гарантій	ні
Початок крупного судового процесу, що виник виключно внаслідок подій, які відбулися після дати балансу	ні
Оголошення банкрутом дебітора Товариства, заборгованість якого раніше була визнана сумнівною.	ні

Товариство не вбачає необхідності в коригуванні показників звітності з врахуванням цієї ситуації. Не було встановлено також інших некоригуючих подій, за якими була б необхідність розкриття інформації.

Як результат, фінансова звітність, що додається, не містить коригувань, які могли б стати результатом такої невпевненості. Такі коригування будуть відображені в звітності, як тільки вони стануть відомі та зможуть бути оціненими.

### 9. Рішення про затвердження фінансової звітності

Фінансова звітність затверджена директором Товариства 28 лютого 2024 року. Ні учасники ні інші особи не мають права вносити зміни до цієї звітності після її затвердження до випуску.

Керівник  Шумняк О.Ю.

Головний бухгалтер  Юр Н.В.



Прощунуровано, пронумеровано та  
скріплено печаткою

Директор ТОВ "АК" Іваненко А. В.



Іваненко А. В.