



ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

Учасникам, керівництву ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«МУНІЦИПАЛЬНИЙ ФОНД УПРАВЛІННЯ ТА ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА»
Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку

Звіт щодо аудиту фінансової звітності

Думка із застереженням

Ми провели аудит фінансової звітності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МУНІЦИПАЛЬНИЙ ФОНД УПРАВЛІННЯ ТА ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА» (код ЄДРПОУ 40375894, далі по тексту Товариство), що складається зі звіту про фінансовий стан на 31 грудня 2025 р., та звіту про сукупний дохід, звіту про зміни у власному капіталі та звіту про рух грошових коштів (прямий метод) за рік, що закінчився зазначеною датою, та приміток до фінансової звітності, включаючи інформацію про суттєві облікові політики.

На нашу думку, за винятком можливого впливу питання, описаного у розділі «Основа для думки із застереженням» нашого звіту, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Товариства на 31 грудня 2025р., та його фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до стандартів бухгалтерського обліку МСФЗ, опублікованих Радою з міжнародних стандартів бухгалтерського обліку, та відповідає вимогам законодавства України, що регулює питання бухгалтерського обліку та фінансової звітності.

Основа для думки із застереженням

Довгострокові фінансові інвестиції Товариства відображені у звіті про фінансовий стан у сумі 21'100 тис. грн. станом на 31 грудня 2025р. Подальша оцінка таких фінансових інвестицій оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток. Управлінський персонал не визначив балансову вартість довгострокових фінансових інвестицій за справедливою вартістю через прибуток збиток, а лише за собівартістю, що є відхиленням від вимог МСФЗ 9 «Фінансові інструменти». Записи Товариства свідчать, що якби управлінський персонал визначив справедливую вартість фінансових інвестицій через прибуток або збиток, вартість довгострокових фінансових інвестицій потрібно було б зменшити на суму 6'214 тис.грн. Відповідно, витрати та непокритий збиток збільшився б, а власний капітал зменшився б на суму 6'214 тис.грн.

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 Міжнародним кодексом етики професійних бухгалтерів (включаючи Міжнародні стандарти незалежності) 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.

Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності

Ми звертаємо увагу на примітку 800500 – перелік приміток «Розкриття інформації про безперервність діяльності» у фінансовій звітності, в якій розкривається стосовно тривалості воєнного стану в країні, економічних наслідків, що залишаються невизначеними та 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. Як зазначено в цій Примітці, такі події або умови, вказують, що існує суттєва невизначеність, що може поставити під значний сумнів здатність Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі. Нашу думку щодо цього питання не було модифіковано.

Ключові питання аудиту

Ключові питання аудиту – це питання, що, на наше професійне судження, були найбільш значущими під час нашого аудиту фінансової звітності за поточний період. Ці питання розглядалися в контексті нашого аудиту фінансової звітності в цілому та враховувались при формуванні думки щодо неї; при цьому ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань. Додатково до питань, описаних в розділі «*Основа для думки із застереженням*», «*Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності*» ми визначили, що немає ключових питань щодо аудиту фінансової звітності Товариства, інформацію щодо яких слід надати в нашому звіті.

Пояснювальний параграф – подальші події

Ми звертаємо увагу на примітку 815000 – події після звітного періоду, що описує припинення 11 лютого 2026 року дії ліцензії ТОВ «МФУФБ» на провадження професійної діяльності на ринках капіталу – діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю згідно рішення НКЦПФР від 11.02.2026р. №11/21/3708/К01, рішення загальних зборів учасників ТОВ «МФУФБ» (протокол від 19.01.2026 № 1). Нашу думку не було модифіковано щодо цього питання.

Інші питання

Аудит фінансової звітності Товариства за рік, що закінчився 31 грудня 2024 року, був проведений іншим аудитором, який 30 квітня 2025 року висловив думку із застереженням щодо цієї фінансової звітності у зв'язку із неможливістю підтвердження вартості інвестицій, обіг яких обмежено регулятором та, які потребують уцінки до нульової вартості й зменшення балансової вартості на 31 грудня 2024 рік таких інвестицій на 6 010 тис. грн. Наша думка не є модифікованою щодо цього питання.

Інша інформація

Управлінський персонал несе відповідальність за іншу інформацію, яка не є фінансовою звітністю Товариства та нашим звітом незалежного аудитора щодо неї. Інша інформація складається з річних звітних даних Товариства за 2025 рік, що має складатися відповідно вимог Рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку №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» (із змінами). Наша думка щодо фінансової звітності не поширюється на іншу інформацію та ми не робимо висновок з будь-яким рівнем впевненості щодо цієї іншої інформації.

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

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

Управлінський персонал Товариства несе відповідальність за складання і достовірне подання цієї фінансової звітності відповідно до стандартів бухгалтерського обліку МСФЗ, оприлюднених РМСБО, та законодавства з питань, що регулює питання бухгалтерського обліку та звітності, 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 Товариства 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 Товариство чи припинити діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому.

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

Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності

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

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

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

Ми повідомляємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, разом з іншими питаннями інформацію про запланований обсяг 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 дій, вжитих для усунення загроз, або відповідних застережних заходів.

Звіт щодо вимог інших законодавчих і нормативних актів

В даному розділі наведено інформацію на виконання вимог Рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку «Про затвердження Вимог до інформації, що має міститися в аудиторському звіті щодо річної фінансової звітності, звіті щодо огляду проміжної фінансової інформації та звіті з надання впевненості, що не є аудитом чи оглядом історичної фінансової інформації» від 22.07.2021 року № 555 (зі змінами)

Інформація про суб'єкта аудиторської діяльності та умови договору

| № з/п | Найменування інформації | Дані для заповнення |
|-------|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Ідентифікаційний код юридичної особи суб'єкта аудиторської діяльності | 41458007 |
| 2 | Вебсайт суб'єкта аудиторської діяльності | https://audit-teo.com/ |
| 3 | Дата та номер договору на проведення аудиту | 12 лютого 2026р. №12/02/26-3 |
| 4 | Дата початку та дата закінчення проведення аудиту | з 12.02.2026 р. по 30.03.2026 р. |
| 5 | Обов'язковий аудит фінансової звітності | так |
| 6 | Завдання з надання обґрунтованої впевненості | ні |

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АУДИТОРСЬКА ФІРМА «ТЕО-АУДИТ»

Включена до розділів суб'єктів аудиторської діяльності та суб'єктів аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності та підприємств, що становлять суспільний інтерес за номером 4708.

Місцезнаходження (юридична адреса) 01133, м. Київ, вул. Коновальця Євгена, будинок 36Д, термінал С, офіс 63/85

Телефон: (+380) 96 454 13 64

Партнером завдання з аудиту, результатом якого є цей Звіт незалежного аудитора, є

Аудитор
(Регістраційний номер 100511)
Директор-аудитор
(Регістраційний номер 100500)



Олена ПЕТРОВА

Наталія ПАРФЕНЮК

м. Київ, Україна
30 березня 2026 року

ЗАЯВА ПРО ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ КЕРІВНИЦТВА ЗА ПІДГОТОВКУ ТА ЗАТВЕРДЖЕННЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

Нижченаведена заява, зроблена з метою розмежування відповідальності керівництва і незалежних аудиторів щодо фінансової звітності ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МУНІЦИПАЛЬНИЙ ФОНД УПРАВЛІННЯ ТА ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА (далі – Товариство або Компанія або ТОВ «МФУФБ».

Керівництво відповідає за підготовку фінансової звітності, яка достовірно відображає в усіх суттєвих аспектах, фінансовий стан Компанії станом на 31 грудня 2025 року, результати її діяльності, а також рух грошових коштів і зміни в капіталі за рік, що закінчився на зазначену дату, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (далі за текстом - МСФЗ).

При підготовці фінансової звітності керівництво Компанії несе відповідальність за:

- вибір належних принципів бухгалтерського обліку і їх послідовне застосування;
- застосування обґрунтованих оцінок і суджень;
- дотримання відповідних МСФЗ і розкриття усіх суттєвих відхилень в примітках до фінансової звітності;
- підготовку фінансової звітності, виходячи з допущення, що Компанія продовжуватиме свою діяльність в найближчому майбутньому, за винятком випадків, коли таке допущення неправомірне;
- облік та розкриття всіх відносин та операцій між пов'язаними сторонами;
- розкриття всіх претензій у зв'язку з судовими позовами, які були, або можливі у найближчому майбутньому;
- достовірне розкриття у фінансовій звітності інформації про всі поруки або гарантії, надані від імені Керівництва.

Керівництво Компанії також несе відповідальність за:

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

Фінансова звітність Компанії за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року, була затверджена керівництвом Компанії 28 лютого 2026 року.

Керівник Шмундяк Олександр Юрійович
Головний Бухгалтер Юр Наталія Валеріївна



Фінансова звітність за МСФЗ
за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року

Суб'єкт господарювання: **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "МУНІЦИПАЛЬНИЙ ФОНД УПРАВЛІННЯ ТА ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА"**

Ідентифікатор суб'єкта господарювання **40375894**

| Стандарт | Код | Фінансові звіти та примітки |
|----------|----------|--|
| ISA700 | 104000-2 | Звіт незалежного аудитора |
| IAS1 | 110000 | Загальна інформація про фінансову звітність |
| IAS1 | 210000 | Звіт про фінансовий стан, поточні/непоточні |
| IAS1 | 310000 | Звіт про сукупний дохід, прибуток або збиток, за функцією витрат |
| IAS1 | 410000 | Звіт про сукупний дохід, компоненти іншого сукупного доходу, відображені після оподаткування |
| IAS7 | 510000 | Звіт про рух грошових коштів, прямий метод |

Звіт про зміни у власному капіталі

| | | |
|--------|--------|---|
| IAS1 | 610000 | |
| IAS1 | 800100 | Примітки - Підкласифікації активів, зобов'язань та власного капіталу |
| IAS1 | 800200 | Примітки - Аналіз доходів та витрат |
| IAS7 | 800300 | Примітки - Звіт про рух грошових коштів, розкриття додаткової інформації |
| IAS1 | 800500 | Примітки - Перелік приміток |
| IAS1 | 800610 | Примітки - Перелік суттєвої інформації про облікову політику |
| IAS1 | 810000 | Примітки - Корпоративна інформація та Звіт про відповідність вимогам МСФЗ |
| IAS10 | 815000 | Примітки - Події після звітного періоду |
| IAS24 | 818000 | Примітки - Пов'язана сторона |
| IAS16 | 822100 | Примітки - Основні засоби |
| IAS38 | 823180 | Примітки - Нематеріальні активи |
| IFRS12 | 825700 | Примітки - Частки участі в інших суб'єктах господарювання |
| IAS2 | 826380 | Примітки - Заласи |
| IAS7 | 851100 | Примітки - Звіт про рух грошових коштів |



Інформація про аудиторський звіт

Найменування суб'єкта аудиторської діяльності

Код ЄДРПОУ суб'єкта аудиторської діяльності

Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності

Розділ Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності

Вебсторінка суб'єкта аудиторської діяльності

Дата і номер рішення про проходження перевірки системи контролю якості аудиторських послуг суб'єкта аудиторської діяльності

Номер та дата договору на проведення аудиту

Звітний період, за який проведено аудит фінансової звітності

Дата початку та дата закінчення аудиту

Розмір винагороди за проведення аудиту річної фінансової звітності

Відповідальність аудитора в межах виконання вимог процедури подання звітності у форматі iXBRL до Центру збору фінансової звітності

ТОВ "АУДИТОРСКА ФІРМА "ТЕО-АУДИТ"

41458007

4708

Розділ 4 Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності підприємств, що становлять суспільний інтерес

<https://audit-teo.com/>

Рішення 24-кя від 01.08.2023р.

Договір № 12/02/26-3 від 12.02.2026р.

01.01.2025-31.12.2025р.

12.02.2026р. по 30.03.2026р.

95000

Аудитор наклав свій кваліфікований електронний підпис на цю звітність у форматі iXBRL для виконання вимог процедури подання звітності у форматі iXBRL до Центру збору фінансової звітності. Управлінський персонал Компанії несе відповідальність за складання та подання цієї звітності у форматі iXBRL. Відповідальність аудитора описано у відповідному розділі аудиторського звіту.

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

Належний адресат:

Учасникам, керівництву ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "МУНІЦИПАЛЬНИЙ ФОНД УПРАВЛІННЯ ТА ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА" Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку

Звіт щодо аудиту фінансової звітності

Думка із застереженням

Ми провели аудит фінансової звітності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "МУНІЦИПАЛЬНИЙ ФОНД УПРАВЛІННЯ ТА ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА" (код ЄДРПОУ 40375894, далі по тексті Товариство), що складається зі звіту про фінансовий стан на 31 грудня 2025 р., та звіту про сукупний дохід, звіту про зміни у власному капіталі та звіту про рух грошових коштів (прямий метод) за рік, що закінчився зазначеною датою, та приміток до фінансової звітності, включаючи інформацію про суттєві облікові політики.

На нашу думку, за винятком можливого впливу питання, описаного у розділі "Основа для думки із застереженням" нашого звіту, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Товариства на 31 грудня 2025р., та його фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до стандартів бухгалтерського обліку МСФЗ, опублікованих Радою з міжнародних стандартів бухгалтерського обліку, та відповідає вимогам законодавства України, що регулює питання бухгалтерського обліку та фінансової звітності.

Основа для думки із застереженням

Довгострокові фінансові інвестиції Товариства відображені у звіті про фінансовий стан у сумі 21'100 тис. грн. станом на 31 грудня 2025р. Подальша оцінка таких фінансових інвестицій оцінюється за справедливою вартістю через прибуток або збиток. Управлінський персонал не визначив балансову вартість довгострокових фінансових інвестицій за справедливою вартістю через прибуток збиток, а лише за собівартістю, що є відхиленням від вимог МСФЗ 9 "Фінансові інструменти". Записи Товариства свідчать, що якби управлінський персонал визначив справедливую вартість фінансових інвестицій через прибуток або збиток, вартість довгострокових фінансових інвестицій потрібно було б зменшити на суму 6'214 тис.грн. Відповідно, витрати та непокритий збиток збільшився б, а власний капітал зменшився б на суму 6'214 тис.грн.

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 Міжнародним кодексом етики професійних бухгалтерів (включаючи Міжнародні стандарти незалежності) Ради з Міжнародних стандартів етики для бухгалтерів (Кодекс РМСЕВ), та стичними вимогами, застосовними в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог та Кодексу РМСЕВ. Ми вважаємо, що отримані нами аудиторські докази є достатніми і прийнятними для використання їх як основи для нашої думки із застереженням.

Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності

Ми звертаємо увагу на примітку 800500 - перелік приміток "Розкриття інформації про безперервність діяльності" у фінансовій звітності, в якій розкривається стосовно тривалості воєнного стану в країні, економічних наслідків, що залишаються невизначеними та 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. Як зазначено в цій Примітці, такі події або умови, вказують, що існує суттєва невизначеність, що може поставити під значний сумнів здатність Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі. Нашу думку щодо цього питання не було модифіковано.

Ключові питання аудиту

Ключові питання аудиту - це питання, що, на наше професійне судження, були найбільш значущими під час нашого аудиту фінансової звітності за поточний період. Ці питання розглядалися в контексті нашого аудиту фінансової звітності в цілому та враховувалися при формуванні думки щодо неї; при цьому ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань. Додатково до питань, описаних в розділі "Основа для думки із застереженням", "Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності" ми визначили, що немає ключових питань щодо аудиту фінансової звітності Товариства, інформацію щодо яких слід надати в нашому звіті.

Пояснювальний параграф - подальші події

Ми звертаємо увагу на примітку 015000 - події після звітного періоду, що описує припинення 11 лютого 2026 року дії ліцензії ТОВ "МФУФБ" на провадження професійної діяльності на ринках капіталу - діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю згідно рішення НКЦПФР від 11.02.2026р. №11/21/3708/K01, рішення загальних зборів учасників ТОВ "МФУФБ" (протокол від 19.01.2026 № 1). Нашу думку не було модифіковано щодо цього питання.

Інші питання

Аудит фінансової звітності Товариства за рік, що закінчився 31 грудня 2024 року, був проведений іншим аудитором, який 30 квітня 2025 року висловив думку із застереженням щодо цієї фінансової звітності у зв'язку із неможливістю підтвердження вартості інвестицій, обіг яких обмежено регулятором та, які потребують уцінки до нульової вартості й зменшення балансової вартості на 31 грудня 2024 рік таких інвестицій на 6 010 тис. грн. Наша думка не є модифікованою щодо цього питання.

Інша інформація

Управлінський персонал несе відповідальність за іншу інформацію, яка не є фінансовою звітністю Товариства та нашим звітом незалежного аудитора щодо неї. Інша інформація складається з річних звітних даних Товариства за 2025 рік, що має складатися відповідно вимог Рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку №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" (із змінами). Наша думка щодо фінансової звітності не поширюється на іншу інформацію та ми не робимо висновок з будь-яким рівнем впевненості щодо цієї іншої інформації.

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

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

Управлінський персонал Товариства несе відповідальність за складання і достовірне подання цієї фінансової звітності відповідно до стандартів бухгалтерського обліку МСФЗ, одрилючених РМСФО, та законодавства з питань, що стосуються питання бухгалтерського обліку та звітності, 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 Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи, де це застосовано, питання, що стосуються безперервності діяльності, та використовуючи припущення про

безперервності діяльності як основи для бухгалтерського обліку, крім випадків, якщо управлінський персонал або планує ліквідувати Товариство чи припинити діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому.

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

Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності

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

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

- ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо й виконуємо аудиторські процедури у відповідь на ці ризики, а також отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та прийнятними для використання їх як основи для нашої думки. Ризик невиявлення суттєвого викривлення внаслідок шахрайства є вищим, ніж для викривлення внаслідок помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні пропуски, неправильні твердження або нехтування заходами внутрішнього контролю;

- отримуємо розуміння заходів внутрішнього контролю, що стосуються аудиту, для розробки аудиторських процедур, які б відповідали обставинам, а не для висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю;

- оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і відповідних розкриттів інформації, зроблених управлінським персоналом;

- доходимо висновку щодо прийнятності використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та, на основі отриманих аудиторських доказів, робимо висновок, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, що може поставити під значний сумнів здатність Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привертати увагу в нашому звіті аудитора до відповідних розкриттів інформації у фінансовій звітності або, якщо такі розкриття інформації є неадекватними, модифікувати свою думку. Наші висновки ґрунтуються на аудиторських доказах, отриманих по дати нашого звіту аудитора. Втім майбутні події або умови можуть примусити Товариство припинити свою діяльність на безперервній основі.

- оцінюємо загальне подання, структуру та зміст фінансової звітності включно з розкриттями інформації, а також те, чи показує фінансова звітність операції та події, що покладені в основу її складання, так, щоб досягти достовірного подання.

Ми повідомляємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, разом з іншими питаннями інформацію про запланований обсяг 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 дій, ужитих для усунення загроз, або відповідних застережних заходів.

Звіт щодо вимог інших законодавчих і нормативних актів

В даному розділі наведено інформацію на виконання вимог Рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку "Про затвердження Вимог до інформації, що має міститися в аудиторському звіті щодо річної фінансової звітності, звіту щодо огляду проміжної фінансової інформації та звіту з надання впевненості, що не є аудитом чи оглядом історичної фінансової інформації" від 22.07.2021 року № 555 (зі змінами)

Інформація про суб'єкта аудиторської діяльності та умови договору

| № з/п | Найменування інформації | Дані для заповнення |
|-------|-------------------------|---------------------|
| 1 | 2 | 3 |

| | | |
|---|---|---|
| 1 | Ідентифікаційний код юридичної особи суб'єкта аудиторської діяльності | 41458007 |
| 2 | Вебсайт суб'єкта аудиторської діяльності | https://audit-teo.com/ |
| 3 | Дата та номер договору на проведення аудиту | 12 лютого 2026р. №12/02/26-3 |
| 4 | Дата початку та дата закінчення проведення аудиту | з 12.02.2026 р. по 30.03.2026 р. |
| 5 | Обов'язковий аудит фінансової звітності | так |
| 6 | Завдання з надання об'єднаної впевненості | ні |

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АУДИТОРСЬКА ФІРМА "ТЕО-АУДИТ"»

Включена до розділів суб'єктів аудиторської діяльності та суб'єктів аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності та підприємств, що становлять суспільний інтерес за номером 4708.

Місцезнаходження (юридична адреса) 01133, м. Київ, вул. Коновальця Євгена, будинок 36Д, термінал С, офіс 63/85

Телефон: (+380) 96 454 13 64

Підписи, дата та адреси

ПІВ ключового партнера з аудиту

Олена ПЕТРОВА (Реєстровий номер 100511)

ПІВ та посада інших осіб, відповідальних за аудит

Наталія ПАРФЕБНОК (Реєстровий номер 100500)

Найменування суб'єкта аудиторської діяльності

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АУДИТОРСЬКА ФІРМА «ТЕО-АУДИТ»

Дата аудиторського звіту

2026-03-30

Місцезнаходження суб'єкта аудиторської діяльності

01133, місто Київ, вул. Коновальця Євгена, будинок 36Д, 9 поверх, термінал С, офіс 63/85, Телефон: (+380) 96 454 13 64

Розкриття загальної інформації про фінансову звітність

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 2025 року, що офіційно оприлюднені на веб-сайті Міністерства фінансів України за згодою Радом по Міжнародним стандартам фінансової звітності (Рада з МСФЗ) в редакції (<https://mof.gov.ua/uk/mizhnarodni-standarti-finansovoi-zvitnosti>).

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

Відповідно Товариством фінансова звітність без будь-яких застережень відповідає всім вимогам чинних МСФЗ з врахуванням змін, внесених РМСБО станом на 01 січня 2025 року, дотримання яких забезпечує достовірне подання інформації в фінансовій звітності, а саме, достовірної, зрозумілої, достовірної, збалансованої 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 ліквідації (наприклад, оцінка окремих фінансових інструментів, що опінуються 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 31.12.2025 року.

Звітний період: 2025 рік, який починається 01.01.2025р. та закінчується 31.12.2025р.

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.

Назва суб'єкта господарювання, що звітує, або інші засоби ідентифікації

Ідентифікаційний код юридичної особи

Код КВЕД

Сайт компанії

Опис характеру фінансової звітності

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;

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

40375894

64.99

<http://vinfond.com.ua/>

- примітки, які містять короткий виклад облікової політики і інших пояснень;

Всі фінансові звіти комплексу фінансової звітності подаються з однаковою значимістю. Фінансова звітність за 2025 рік складена за міжнародними стандартами фінансової звітності на основі таксономії.

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

Звіт про сукупний дохід передбачає подання витрат, визнаних у прибутку або збитку, за класифікацією, оснований 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.

Характер фінансової звітності

Окрема звітність

Дата кінця звітного періоду

2025-12-31

Період, який охоплюється фінансовою звітністю

2025 рік, що закінчується 31 грудня 2025 року

Опис валюти подання

Валюта подання звітності відповідає функціональній валюті, якою є національна валюта України - гривня.

Рівень округлення, використаний у фінансовій звітності

Звітність складено у тисячах гривень, округлених до цілих

тис. грн

| | Позначка | На кінець звітного періоду | На початок звітного періоду | На початок попереднього періоду |
|--|----------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| Активи | | | | |
| Непоточні активи | | | | |
| Основні засоби | | 2,251 | 2,250 | |
| Нематеріальні активи за винятком гудвілу | | 52 | 51 | |
| Інші непоточні фінансові активи | | 21,100 | 16,110 | |
| Загальна сума непоточних активів | | 23,403 | 18,411 | |
| Поточні активи | | | | |
| Поточні запаси | | 2 | 1 | |
| Торговельна та інша поточна дебіторська заборгованість | | 3,973 | 6,713 | |
| Провані кошти та їх еквіваленти | | 3,022 | 3,619 | |
| Загальна сума поточних активів за винятком непоточних активів або груп вибуття, класифікованих як утримувані для продажу або утримувані для виплат власникам | | 6,997 | 10,333 | |
| Загальна сума поточних активів | | 6,997 | 10,333 | |
| Витрати майбутніх періодів | | 4 | 2,466 | |
| Загальна сума активів | | 30,404 | 31,210 | |
| Власний капітал та зобов'язання | | | | |
| Власний капітал | | | | |
| Статутний капітал | | 31,000 | 31,000 | |
| Нерозподілений прибуток | | (1,417) | (494) | |
| Інша частка участі в капіталі | | 190 | 170 | |
| Загальна сума власного капіталу | | 29,773 | 30,676 | |
| Зобов'язання | | | | |
| Поточні зобов'язання | | | | |
| Поточні забезпечення | | | | |
| Поточні забезпечення на винагороди працівникам | | 630 | 529 | |

| | тис. грн | | |
|---|----------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| | На кінець звітного періоду | На початок звітного періоду | На початок попереднього періоду |
| Загальна сума поточних забезпечень | 630 | 529 | |
| Торговельна та інша поточна кредиторська заборгованість | 1 | 5 | |
| Загальна сума поточних зобов'язань за винятком зобов'язань, включених до груп вибуття, класифікованих як утримувані для продажу | 631 | 534 | |
| Загальна сума поточних зобов'язань | 631 | 534 | |
| Загальна сума зобов'язань | 631 | 534 | |
| Загальна сума власного капіталу та зобов'язань | 30,404 | 31,210 | |

| | тис. грн | |
|---|-------------------------|-----------------------------|
| | Поточний звітний період | Порівняльний звітний період |
| Прибуток або збиток | | |
| Прибуток (збиток) | | |
| Дохід від звичайної діяльності | 26,233 | 37,274 |
| Валовий прибуток | 26,233 | 37,274 |
| Інші доходи | 583 | 1,676 |
| Адміністративні витрати | (19,228) | (37,976) |
| Інші витрати | (2,478) | (593) |
| Прибуток (збиток) від операційної діяльності | 5,110 | 381 |
| Фінансові доходи | | 40 |

| | тис. грн | |
|---|-------------------------|-----------------------------|
| | Поточний звітний період | Порівняльний звітний період |
| Фінансові витрати | (6,013) | (24) |
| Прибуток (збиток) до оподаткування | (903) | 397 |
| Прибуток (збиток) від діяльності, що триває | (903) | 397 |
| Прибуток (збиток) | (903) | 397 |

| | тис. грн | |
|--------------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| | Поточний звітний період | Порівняльний звітний період |
| Прибуток (збиток) | (903) | 397 |
| Загальна сума сукупного доходу | (903) | 397 |

тис. грн

| | Поточний звітний період | Порівняльний звітний період |
|--|-------------------------|-----------------------------|
| Грошові потоки від (для) операційної діяльності | | |
| Класи надходжень грошових коштів від операційної діяльності | | |
| Надходження від продажу товарів та надання послуг | 26,274 | 37,924 |
| Інші надходження грошових коштів від операційної діяльності | 54,286 | 48,938 |
| Класи виплат грошових коштів від операційної діяльності | | |
| Виплати постачальникам за товари та послуги | (16,949) | (40,497) |
| Виплати працівникам та виплати від їх імені | (3,001) | (3,409) |
| Інші виплати грошових коштів за операційною діяльністю | (50,895) | (38,797) |
| Чисті грошові потоки від (використані у) діяльності | 9,715 | 4,159 |
| Проценти отримані | 688 | 963 |
| Чисті грошові потоки від операційної діяльності (використані в операційній діяльності) | 10,403 | 5,122 |
| Грошові потоки від (для) інвестиційної діяльності | | |
| Придбання інших довгострокових активів | (11,000) | (5,000) |
| Інші надходження (вибуття) грошових коштів | | 24 |
| Чисті грошові потоки від інвестиційної діяльності (використані в інвестиційній діяльності) | (11,000) | (4,976) |
| Грошові потоки від (для) фінансової діяльності | | |
| Інші надходження (вибуття) грошових коштів | | 43 |
| Чисті грошові потоки від фінансової діяльності (використані у фінансовій діяльності) | | 43 |
| Чисте збільшення (зменшення) грошових коштів та їх еквівалентів до впливу змін валютного курсу | (597) | 189 |
| Чисте збільшення (зменшення) грошових коштів та їх еквівалентів після впливу змін валютного курсу | (597) | 189 |
| Грошові кошти та їх еквіваленти на початок періоду | 3,619 | 3,430 |
| Грошові кошти та їх еквіваленти на кінець періоду | 3,022 | 3,619 |

Звіт про зміни у власному капіталі

тис. грн

| Поточний звітний період | Примітки | | | | Власний капітал |
|--|----------|-------------------|-------------------------------|-------------------------|-----------------|
| | | Статутний капітал | Інша частка участі в капіталі | Нерозподілений прибуток | |
| | | | | | |
| Звіт про зміни у власному капіталі | | | | | |
| Власний капітал на початок періоду | | 31,000 | 170 | (494) | 30,676 |
| Зміни у власному капіталі | | | | | |
| Сукупний дохід | | | | | |
| Прибуток (збиток) | | | | (903) | (903) |
| Загальна сума сукупного доходу | | | | (903) | (903) |
| Збільшення (зменшення) через інші зміни, власний капітал | | | 20 | (20) | 0 |
| Загальна сума збільшення (зменшення) власного капіталу | | | 20 | (923) | (903) |
| Власний капітал на кінець періоду | | 31,000 | 190 | (1,417) | 29,773 |

тис. грн

| Порівняльний звітний період | Примітки | | | | Власний капітал |
|------------------------------------|----------|-------------------|-------------------------------|-------------------------|-----------------|
| | | Статутний капітал | Інша частка участі в капіталі | Нерозподілений прибуток | |
| | | | | | |
| Звіт про зміни у власному капіталі | | | | | |
| Власний капітал на початок періоду | | 31,000 | 157 | (878) | 30,279 |
| Зміни у власному капіталі | | | | | |

| Порівняльний звітний період | Примітки | | | | тис. грн |
|--|----------|-------------------|-------------------------------|-------------------------|-----------------|
| | | | | | Власний капітал |
| | | Статутний капітал | Інша частка участі в капіталі | Нерозподілений прибуток | |
| Сукупний дохід | | | | 397 | 397 |
| Прибуток (збиток) | | | | 397 | 397 |
| Загальна сума сукупного доходу | | | | | |
| Збільшення (зменшення) через інші зміни, власний капітал | | | 13 | (13) | 0 |
| Загальна сума збільшення (зменшення) власного капіталу | | | 13 | 384 | 397 |
| Власний капітал на кінець періоду | | 31,000 | 170 | (494) | 30,676 |

| Підкласифікації активів, зобов'язань та капіталу | тис. грн | |
|--|----------------------------|--------------------------|
| | На кінець звітного періоду | На початок звітного року |
| Основні засоби | | |
| Земля та будівлі | | |
| Земля | 2,106 | 2,106 |
| Загальна сума землі та будівель | 2,106 | 2,106 |
| Машини | 33 | 23 |
| Транспортні засоби | | |

| | тис. грн | |
|---|------------------------------|----------------------------|
| | На кінець звітної періоду | На початок звітної року |
| Загальна сума транспортних засобів | 0 | 0 |
| Інші основні засоби | 112 | 121 |
| Загальна сума основних засобів | 2,251 | 2,250 |
| Класи нематеріальних активів та гудвілу | | |
| Нематеріальні активи за винятком гудвілу | | |
| Ліцензії та франшизи | 1 | 1 |
| Ліцензії | 1 | 1 |
| Інші нематеріальні активи | 51 | 50 |
| Загальна сума нематеріальних активів за винятком гудвілу | 52 | 51 |
| Загальна сума нематеріальних активів та гудвілу | 52 | 51 |
| Різні непоточні активи | | |
| Непоточні інвестиції за винятком інвестицій, облік яких ведеться за методом участі в капіталі | 21,100 | 16,110 |
| Торговельна та інша поточна дебіторська заборгованість | | |
| Поточні попередні платежі та поточний нарахований дохід за винятком поточних договірних активів | | |
| Поточні попередні платежі | 3 | 108 |
| Поточний нарахований дохід за винятком поточних договірних активів | 3 | 108 |
| Загальна сума поточних попередніх платежів та поточного нарахованого доходу за винятком поточних договірних активів | 2 | 2 |
| Поточна дебіторська заборгованість за податками за винятком податку на прибуток | 3,968 | 6,603 |
| Інша поточна дебіторська заборгованість | 3,973 | 6,713 |
| Загальна сума торговельної та іншої поточної дебіторської заборгованості | | |
| Класи поточних запасів | | |
| Інші поточні запаси | 2 | 1 |
| Загальна сума поточних запасів | 2 | 1 |
| Грошові кошти та їх еквіваленти | | |
| Грошові кошти | | |

| | тис. грн | |
|---|--------------------------------|------------------------------|
| | На кінець звітнього періоду | На початок звітнього року |
| Залишки на рахунках в банках | 3,022 | 3,619 |
| Загальна сума грошових коштів | 3,022 | 3,619 |
| Загальна сума грошових коштів та їх еквівалентів | 3,022 | 3,619 |
| Класи інших забезпечень | | |
| Різні інші забезпечення | | |
| Інші статті поточних забезпечень | 630 | 529 |
| Загальна сума різних інших забезпечень | 630 | 529 |
| Інше забезпечення | | |
| Інші поточні забезпечення | 630 | 529 |
| Загальна сума інших забезпечень | 630 | 529 |
| Торговельна та інша поточна кредиторська заборгованість | | |
| Поточна торговельна кредиторська заборгованість | 1 | 5 |
| Загальна сума торговельної та іншої поточної кредиторської заборгованості | 1 | 5 |
| Нерозподілений прибуток | | |
| Нерозподілений прибуток, прибуток (збиток) за звітний період | (1,417) | (494) |
| Загальна сума нерозподіленого прибутку | (1,417) | (494) |
| Різний власний капітал | | |
| Резервний капітал | 190 | 170 |
| Чисті активи (зобов'язання) | | |
| Активи | 30,404 | 31,210 |
| Зобов'язання | (631) | (534) |
| Чисті активи (зобов'язання) | 29,773 | 30,676 |
| Чисті поточні активи (зобов'язання) | | |
| Поточні активи | 6,997 | 10,333 |
| Поточні зобов'язання | (631) | (534) |
| Чисті поточні активи (зобов'язання) | 6,366 | 9,799 |

тис. грн

| | На кінець звітнього періоду | На початок звітнього року |
|--|--------------------------------|------------------------------|
| Активи за вирахуванням поточних зобов'язань | | |
| Активи | 30,404 | 31,210 |
| Поточні зобов'язання | (631) | (534) |
| Активи за вирахуванням поточних зобов'язань | 29,773 | 30,676 |

ПРОЦЕНТНИЙ ДОХОДИ ТА ВИТРАТИ - ДОДАТОК № 10 ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

Дохід від звичайної діяльності

тис. грн

| | Поточний звітний період | Порівняльний звітний період |
|---|----------------------------|--------------------------------|
| Дохід від надання послуг | 26,233 | 37,274 |
| Дохід від інших послуг | 26,233 | 37,274 |
| Процентні доходи від грошових коштів та банківських залишків в центральних банках | 583 | 1,026 |
| Загальна сума доходу від звичайної діяльності | 26,233 | 37,274 |

Суттєві доходи та витрати

тис. грн

| | Поточний звітний період | Порівняльний звітний період |
|------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| Інші фінансові доходи | | 40 |
| Інші фінансові витрати | 6,013 | 24 |

Суттєві доходи та витрати

| | тис. грн | |
|--|-------------------------|-----------------------------|
| | Поточний звітний період | Порівняльний звітний період |
| Витрати на паливо та енергію | | |
| Витрати на паливо | | 62 |
| Загальна сума витрат на паливо і енергію | 0 | 62 |
| Різні інші операційні витрати | 2,478 | 593 |
| Витрати на збут та адміністративні витрати | 19,228 | 37,976 |
| Доходи (витрати) від продажу | | |
| Інші доходи (витрати) від продажу | | 650 |
| Загальна сума доходів (витрат) від продажу | | 650 |

Витрати за характером

| | тис. грн | |
|--|-------------------------|-----------------------------|
| | Поточний звітний період | Порівняльний звітний період |
| Сировина та витратні матеріали використані | 151 | 211 |
| Витрати на страхування | 9,790 | 27,534 |
| Банківські та подібні нарахування | 91 | 230 |
| Витрати на комунікацію | 17 | 15 |
| Класи витрат на виплати працівникам | | |
| Короткострокові витрати на виплати працівникам | | |
| Заробітна плата | 2,317 | 2,732 |
| Внески на соціальне забезпечення | 560 | 570 |
| Загальна сума короткострокових витрат на виплати працівникам | 2,877 | 3,302 |
| Загальна сума витрат на виплати працівникам | 2,877 | 3,302 |
| Амортизація матеріальних та нематеріальних активів та збитки від зменшення корисності (сторнування збитків від зменшення корисності), які визнаються у прибутку або збитку | | |

Витрати за характером

тис. грн

| | Поточний звітний період | Порівняльний звітний період |
|--|-------------------------|-----------------------------|
| Амортизаційні витрати матеріальних та нематеріальних активів | | |
| Амортизаційні витрати | 42 | 92 |
| Амортизаційні витрати | | 1 |
| Загальна сума амортизаційних витрат | 42 | 93 |
| Загальна сума амортизації і збитків від зменшення корисності (сторнування збитків від зменшення корисності), визначені у прибутку або збитку | 42 | 93 |
| Інші витрати | 18,636 | 34,424 |
| Загальна сума витрат, за характером | 21,706 | 38,030 |

Сукупний дохід від діяльності, що триває, та припиненої діяльності

тис. грн

| | Поточний звітний період | Порівняльний звітний період |
|--|-------------------------|-----------------------------|
| Сукупний дохід від діяльності, що триває | (903) | 397 |
| Загальна сума сукупного доходу | (903) | 397 |

тис. грн

| | Поточний звітний період | Порівняльний звітний період |
|------------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| Звіт про рух грошових коштів | | |

| | тис. грн | |
|--|---------------------------|-----------------------------|
| | Початковий звітний період | Порівняльний звітний період |
| Грошові потоки від (для) операційної діяльності | | |
| Класи виплат грошових коштів від операційної діяльності | | |
| Виплати постачальникам за товари та послуги | 16,949 | 40,497 |
| Виплати працівникам | 1,685 | 2,136 |
| Виплати за дорученням працівників | 592 | 601 |
| Грошові потоки від (для) інвестиційної діяльності | | |
| Надходження грошових коштів від інвестиційної діяльності | | 24 |
| Вибуття грошових коштів від інвестиційної діяльності | 11,000 | 5,000 |

ГРОШОВІ ПОТОКИ ТА ЗМІНИ КАПИТАЛУ

Примітки та інша пояснювальна інформація

Розкриття інформації про затвердження фінансової звітності

Фінансова звітність затверджена директором Товариства 28 лютого 2026 року. Ні учасники ні інші особи не мають права вносити зміни до цієї звітності після її затвердження до випуску.

Розкриття основи підготовки 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 2025 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/mizhnarodni-standarti-fiansovoi-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 03 січня 2025 року, дотримання яких забезпечує достовірне подання інформації в фінансовій звітності, а саме, доречної, достовірної, зіставної та зрозумілої інформації.

При формуванні фінансової звітності Товариство керується 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 31.12.2025 року.

Звітний період: 2025 рік, який починається 01.01.2025р. та закінчується 31.12.2025р.

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.

Розкриття інформації про грошові кошти та їх 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.

Розкриття інформації про фінансові витрати

Фінансові витрати

| Показник | 2025р. | 2024р. |
|---|--------------|-----------|
| Собівартість реалізованих фінансових інвестицій | 0 | 24 |
| Втрачи від зменшення корисності активів | 6 010 | |
| Інші | 3 | |
| Всього | 6 013 | 24 |

Розкриття інформації про фінансові доходи (витрати)

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.

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.

Розкриття інформації про фінансові доходи

| Фінансові доходи | | 2025р. | 2024р. |
|------------------|---|--------|-----------|
| | Показник | | |
| | Нараховані відсотки по депозитним договорам, овернайт | | 16 |
| | Дохід від реалізації фінансових інвестицій | | 24 |
| | Всього | | 40 |

Розкриття інформації про фінансові інструменти

Справедлива вартість фінансових інструментів в порівнянні з їх балансовою вартістю:

| Найменування статті | Станом на 31.12.2025р. | | Станом на 31.12.2024р. | |
|---|------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|
| | балансова вартість | справедлива вартість | балансова вартість | справедлива вартість |
| ФІНАНСОВІ АКТИВИ | | | | |
| Інші фінансові інвестиції | 21 100 | 21 100 | 16 110 | 16 110 |
| Дебіторська заборгованість з бюджетом | 2 | 2 | 2 | 2 |
| Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів | 3 | 3 | 108 | 108 |
| Інші поточна дебіторська заборгованість | 3 968 | 3 968 | 6 603 | 6 603 |
| Усього фінансових активів | 3 973 | 3 973 | 6 713 | 6 713 |
| ФІНАНСОВІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ | | | | |
| Інші довгострокові зобов'язання | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги | 1 | 1 | 5 | 5 |
| Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з бюджетом (у т.ч. з податку на прибуток) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Поточні забезпечення | 630 | 630 | 529 | 529 |
| Інші поточні фінансові зобов'язання | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Усього фінансових зобов'язань, що обліковуються за амортизованою вартістю | 631 | 631 | 534 | 534 |

Розкриття інформації про управління фінансовим ризиком

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 за 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'єкта ринкової економіки, впливають такі фактори, як несприятливі зміни у процентних ставках, курсах валют до іноземних валют, цінах на послуги та інше. Товариство наражається на ринковий (ціновий) ризик внаслідок несвіжуваних змін ринкових цін на фінансові активи, що враховуються на його балансі або на позабалансових рахунках. Крім 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 прийнятого для підприємства рівня ризику, тобто мінімізація втрат від несвіжування коливань процентних ставок та валютних курсів.

Механізм неборалізації 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 смітента, 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 зкладення 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 змінюватися 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 вишикають 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 записів 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 фінансово-кредитні 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 (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 №2021 від 01.12.2015 "Про затвердження Положення про нагляд за дотриманням пруденційних нормативів професійними учасниками фондового ринку", зі змінами, внесеними згідно з Рішеннями НКЦПФР № 596 від 10.08.2017;

* 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" із змінами, внесеними згідно з Рішеннями Національної комісії

з цінних паперів та фондового ринку [№ 20 від 20.01.2022](#) [№ 681 від 20.06.2023](#) [№ 09/21/1268/К03 від 15.10.2024](#);

* 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; , № 13/21/879/К03 від 17.07.2024;

* 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; № 435 від 11.04.2024
№ 09/21/1132/К03 від 16.09.2024;

* 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 нільтовий 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 хснтрагентами 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 (іх еквівалентів) та короткострокових фінансових вкладень /поточні зобов'язання.

На протязі 2025 року даний норматив не порушувався та відповідав нормі.

| № | Місяць, рік | Коефіцієнт абсолютної ліквідності | % |
|---|---------------|-----------------------------------|----------|
| 1 | Січень 2025р. | 5,42 | 542,4814 |

| | | | |
|----|-----------------|------|----------|
| 2 | Лютий 2025р. | 5,14 | 513,5178 |
| 3 | Березень 2025р. | 6,48 | 648,0272 |
| 4 | Квітень 2025р. | 5,52 | 552,2020 |
| 5 | Травень 2025р. | 6,03 | 602,5878 |
| 6 | Червень 2025р. | 6,27 | 627,3878 |
| 7 | Липень 2025р. | 6,34 | 633,5324 |
| 8 | Серпень 2025р. | 6,59 | 658,9056 |
| 9 | Вересень 2025р. | 6,35 | 634,5813 |
| 10 | Жовтень 2025р. | 5,33 | 533,2060 |
| 11 | Листопад 2025р. | 5,58 | 558,1034 |
| 12 | Грудень 2025р. | 4,79 | 479,0525 |

Розкриття інформації про безперервність 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 звітного 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, розташованих 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.

Однак, ключова 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 з майбутніх періодів. Такі події або умови, вказують, що існує суттєва невизначеність, що може поставити під значний сумнів здатність Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі.

Розкриття інформації про податок на прибуток

Базова (основна) ставка податку на прибуток, згідно статті 136 Розділу III "Податок на прибуток підприємства" Податкового кодексу України від 02 грудня 2010 року № 2755-VI, зі змінами і доповненнями, становить у 2025 році 25 відсотків.

Відмінності між МСФЗ та правилами оподаткування в Україні у 2025 році відсутні.

Розкриття інформації про статутний капітал

Собор на 31.12.2025 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 СОВОРНА, будинок 59 | 19,98 | 6 193 800,00 |
| ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ "МУНІЦИПАЛЬНІ ПЛАТІЖНІ СИСТЕМИ" Код ЄДРПОУ: 40375721 | 21050, Вінницька обл., місто Вінниця, ВУЛИЦЯ СОВОРНА, будинок 36 | 0,10 | 31 000,00 |
| ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ОФІС ТУРИЗМУ ВІННИЦІ" Код ЄДРПОУ: 41204225 | 21050, Вінницька обл., місто Вінниця, ВУЛИЦЯ СОВОРНА, будинок 89 | 19,98 | 6 193 800,00 |
| МІСЬКЕ КОМУНАЛЬНЕ УНІТАРНЕ ПІДПРИЄМСТВО "МІСЬКСВІТЛО" Код ЄДРПОУ: 33762344 | 21018, Вінницька обл., Вінницький р-н, м. Вінниця, вул. Скалецького Р., буд. 17 | 19,98 | 6 193 800,00 |
| МІСЬКЕ КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО "УПРАВЛЯЮЧА КОМПАНІЯ "ЖИТЛО-ГАРАНТ" Код ЄДРПОУ: 20084619 | 21029, Вінницька обл., Вінницький р-н, м. Вінниця, вул. Ващука Миколи, буд. 16 | 19,98 | 6 193 800,00 |

| | | | |
|--|---|--------|---------------|
| МІСЬКЕ КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО "ВІННИЦЯЗЕЛЕНБУД" Код ЄДРНОУ: 05479361 | 21036, Вінницька обл., Вінницький р-н, м. Вінниця, вул. Праведників Сніту, буд. 24 | 19,98 | 6 193 800,00 |
| РАЗОМ: | | 100,00 | 31 000 000,00 |

Станом на 31.12.2025 року розмір статутного капіталу Товариства 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 31.12.2025 року Статутний фонд становить 31 000 000 грн.

Розкриття інформації про 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 2025 року даний норматив не порушувався та відповідав нормі.

| № | Місяць, рік | Коефіцієнт абсолютної ліквідності | % |
|----|-----------------|-----------------------------------|----------|
| 1 | Січень 2025р. | 5,42 | 542,4814 |
| 2 | Лютий 2025р. | 5,14 | 513,5178 |
| 3 | Вересень 2025р. | 6,48 | 648,0272 |
| 4 | Квітень 2025р. | 5,52 | 552,2020 |
| 5 | Травень 2025р. | 6,03 | 602,5878 |
| 6 | Червень 2025р. | 6,27 | 627,3878 |
| 7 | Липень 2025р. | 6,34 | 633,5324 |
| 8 | Серпень 2025р. | 6,59 | 658,9056 |
| 9 | Вересень 2025р. | 6,35 | 634,5813 |
| 10 | Жовтень 2025р. | 5,33 | 533,2060 |
| 11 | Листопад 2025р. | 5,58 | 558,1034 |
| 12 | Грудень 2025р. | 4,79 | 479,0525 |

Розкриття суттєвої інформації про облікову політику

Положення про облікові політики Товариства з обмеженою відповідальністю "МУНІЦИПАЛЬНИЙ ФОНД УПРАВЛІННЯ ТА ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА"

(надалі Положення) розроблено з метою забезпечення формування фінансової звітності відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (надалі МСФЗ), яка містить доречну, достовірну та віставну інформацію про фінансовий стан, фінансові результати діяльності та грошові потоки Товариства з обмеженою відповідальністю "МУНІЦИПАЛЬНИЙ ФОНД УПРАВЛІННЯ ТА ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА" (надалі Товариство). Згідно з вимогами МСФЗ Товариством самостійно визначаються конкретні принципи, основи, домовленості, правила та практики, що застосовуються при складанні та поданні фінансової звітності, які складають його облікову політику, та ґрунтуються на вимогах МСФЗ. Якщо немає МСФЗ, який конкретно застосовується до операції, іншої події або умови, управлінський персонал Товариства застосовує судження під час розробки та застосування облікової політики, щоб інформація була:

- а) доречною для потреб користувачів з прийняття економічних рішень; та
- б) достовірною, в тому значенні, що фінансові звіти:

- подають достовірне фінансовий стан, фінансові результати діяльності та грошові потоки Товариства;
- відображають економічну сутність операцій, інших подій або умов, а не лише юридичну форму;
- є нейтральними, тобто вільними від упереджень;
- є об'єктивними;
- є повними в усіх суттєвих аспектах.

При формуванні вище згаданого судження, управлінський персонал Товариства має посилатися на прийнятність наведених далі джерел та враховувати їх у низхідному порядку:

- а) вимоги МСФЗ, у яких ідеться про подібні та пов'язані з ними питання;
- б) визначення, критерії визнання та концепції оцінки активів, зобов'язань, доходу та витрат у Концептуальній основі фінансової звітності.

При формуванні вище згаданого судження управлінський персонал Товариства враховує найостанніші положення Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг, іншу професійну літературу з обліку та прийнятні практики, у галузі управління та фінансування будівництва, тією мірою, якою вони не суперечать МСФЗ.

Товариство зобов'язане послідовно застосовувати свою облікову політику під час відображення аналогічних операцій і категорій. Товариство повинно змінити облікову політику, тільки якщо така зміна вимагається стандартом або злуженням, або призводить до того, що фінансова звітність надає достовірну та доречнішу інформацію про вплив операцій, інших подій або умов на фінансовий стан, фінансові результати діяльності або грошові потоки Товариства.

Даним Положенням зобов'язані керуватися усі працівники, які причетні до бухгалтерського обліку та/або фінансової інформації, що тим чи іншим чином впливає на оцінку капіталу, активів, зобов'язань, доходів та витрат Товариства.

- 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.

Опис облікової політики щодо витрат на позики

Позика та інша дебіторська заборгованість – це непохідні фінансові активи з фіксованими платежами або з платежами, що можуть бути визначені, які не мають котирування ціни на активному ринку. Позики включають в себе видані фінансові кредити та визнаються Товариством на дату розрахунку (фактичного руху коштів). Інша дебіторська заборгованість, зокрема, заборгованість за нарахованими доходами, визнається на дату операції. Товариство класифікує актив з терміном погашення, що перевищує дванадцять місяців як довгостроковими (непоточними) та обліковує і подає у звітності окремо поточні та непоточні активи.

Під час первісного визнання Товариство оцінює непоточні позики за справедливою вартістю, враховуючи витрати на операції та інші платежі, що пов'язані з ініціюванням операції. Справедлива вартість визначається як ціна, узгоджена між зацікавленим покупцем та зацікавленим продавцем в операції незалежних сторін та під час первісного визнання як правило є фактичною ціною операції (справедливою вартістю наданих коштів). Якщо позика надається за ставкою, що суттєво відрізняється від діючих на цю ж дату для подібних фінансових кредитів, то одразу визнається прибуток або збиток, а справедлива вартість визначається методом дисконтованих грошових потоків або іншими методами оцінки вартості з максимальним застосуванням ринкової інформації. Фінансові активи після первісного визнання оцінюються за амортизованою собівартістю з використанням ефективної ставки відсотка.

Наприкінці кожного звітного періоду Товариство оцінює чи є об'єктивне свідчення зменшення корисності позик та іншої дебіторської заборгованості. Корисність позик та іншої дебіторської заборгованості зменшується і збитки від зменшення корисності виникають, якщо і тільки якщо є об'єктивне свідчення зменшення корисності внаслідок однієї або кількох подій, які відбулися після первісного визнання активу ("подія збитку"), і така подія (або події) збитку впливає (впливають) на попередньо оцінені майбутні грошові потоки від позик та іншої дебіторської заборгованості, які можна достовірно оцінити. Об'єктивним свідченням зменшення корисності позик та іншої дебіторської заборгованості можуть бути значні фінансові труднощі боржника; порушення контракту, таке як невиконання зобов'язань чи прострочування платежів відсотків або основної суми; реструктуризація боргу на умовах, які в Товариство не розглядало за інших обставин; свідчення того, що по відношенню до боржника буде ініційований процес визнання його банкрутом; зменшення вартості застави.

Якщо є об'єктивне свідчення того, що відбувся збиток від зменшення корисності позик та іншої дебіторської заборгованості, то суму збитку оцінюють як різницю між балансовою вартістю активу та теперішньою вартістю попередньо оцінених майбутніх грошових потоків (за винятком майбутніх кредитних збитків, які не були понесені), дисконтованих за первісною ефективною ставкою відсотка (тобто ефективною ставкою відсотка, обчисленою при первісному визнанні). Балансова вартість позик та іншої дебіторської заборгованості зменшується застосовуючи ризикоз резерви, які створюються в разі значних фінансових труднощів боржника.

Якщо дебіторська заборгованість є безнадійною на предмет погашення, вона списується за рахунок відповідного резерву на покриття збитків від зменшення корисності дебіторської заборгованості. Товариство списує дебіторську заборгованість, якщо управлінський персонал визначає її безнадійність, і коли було вжито всіх необхідних заходів для її повернення. Якщо надалі втрати від знецінення не підтверджуються, то збиток раніше визнаний, слід реверсувати.

Опис облікової політики щодо грошових потоків

Грошові кошти та їх еквіваленти являють собою активи, які можна конвертувати у відому суму готівки за першою вимогою і яким притаманний незначний ризик зміни вартості. Грошові кошти включають готівку кошти на рахунках у

Банках, а також високоліквідні фінансові вкладення на депозитні рахунки. Представлення грошових потоків від операційної діяльності у Звіті про рух грошових коштів здійснюється із застосуванням прямого методу, згідно з яким розкривається інформація про основні класи надходжень грошових коштів чи витрат грошових коштів. Інформація про основні види грошових надходжень та грошових виплат формується на підставі облікових записів Товариства.

Опис облікової політики щодо витрат на залучення клієнтів

Інвестиційна діяльність Товариства по отриманню в управління коштів від учасників фонду фінансування будівництва не здійснюється за окремим рахунком у банку і не входить у валову баланс Товариства.

Облік коштів, внесених довірителем до ФФБ, а також облік коштів, спрямованих управителем в ФФБ на фінансування будівництва, управителем здійснює відокремлено від іншого майна управителя, а також від інших ФФБ.

Відносини з довірителем до ФФБ здійснюються на підставі Типового Договору про участь у фонді фінансування будівництва, згідно якого управитель не може використовувати отримане в управління майно не за цільовим призначенням.

Опис облікової політики щодо амортизаційних витрат

Амортизація основних засобів визнається у прибутку або збитку за прямолінійним методом протягом оціненого строку корисної експлуатації, оскільки це найкраще відображає очікувану модель використання майбутніх економічних вигод, втілених у цьому активі. Амортизація не припиняється, коли актив не використовується або він вибуває з активного використання, доки актив не буде амортизований повністю.

Опис облікової політики щодо виплат 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 відсутності як забезпечення відпусток – під час надання працівниками послуг, які збільшують їхні права на майбутні виплати відпускних.

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

Опис облікової політики щодо витрат

Доходи та витрати визнаються із застосуванням принципу нарахування, відповідності та обачності. Доходи і витрати визнаються за кожним видом діяльності (операційної, інвестиційної, фінансової) Товариства. У результаті

операційної діяльності визнається зокрема, але не виключно доходи від здійснення управління залученнями на будівництво житла коштами фізичних осіб.

Транзитні доходи за дебетовими рахунками та за рахунками операційта визнаються фінансовими доходами. До витрат належать витрати на утримання адміністративного персоналу (заробітна плата, витрати на соціальне забезпечення, обов'язкові нарахування, страхування, додаткові виплати, премії, навчання тощо); амортизація необоротних активів; витрати на утримання та експлуатацію основних засобів і нематеріальних активів (ремонт, страхування), інші експлуатаційні витрати (комунальні послуги, охорона тощо); витрати на оренду, гонорари за професійні послуги (юридичні, консультаційні тощо); витрати на аудит, витрати на зв'язок (поштові, телефонні, Інтернет тощо); сплата податків та інших обов'язкових платежів, крім податку на прибуток та інші витрати, спрямовані на управління Товариством.

Доходи (витрати) за послугами з обов'язковим результатом визнаються за фактом надання (отримання) послуг або за фактом досягнення передбаченого договором результату.

Доходи та витрати, які включено в "Звіт про сукупний дохід" визначаються і враховуються в тому звітному періоді, до якого вони відносяться.

Опис облікової політики щодо фінансового доходу та фінансових витрат

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;

Визнані доходи і витрати групуються за їх характером на 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 собі суми до отримання за роботи та послуги, надані в ході звичайної господарської діяльності, за вирахуванням понесень 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.

Опис облікової політики щодо фінансових інструментів

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

Товариство визначає 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 "вільні 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 (СВІД);

- 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 МСРО (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 спричиняє 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 котировань.

Для визначення справедливої вартості деяких фінансових інструментів, по яким відсутня інформація про ринкову ціну із зовнішніх джерел, використовується така модель оцінки, як модель дисконтованих грошових потоків, або оцінка (балансова) вартість фінансового активу (історична вартість). В даній фінансовій звітності проблеми 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.

Опис облікової політики щодо податку 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 фактично діють у період реалізації податкового активу або погашення зобов'язання, визнаються у витратах з податку на прибуток.

Опис облікової політики щодо статутного капіталу

Розмір статутного капіталу Товариством визначений його статутними документами відповідає розміру який відображений у бухгалтерському обліку, фінансовій звітності та відповідає відомостям у Співному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань.

Опис облікової політики щодо оренди

- МСФЗ (IFRS) 16 встановлює принципи визнання, оцінки, подання та розкриття інформації про оренду і вимагає, відображати всі договори оренди з використанням єдиної моделі обліку в балансовій, аналітично 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.

Опис облікової політики щодо основних засобів

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.

Опис облікової політики щодо забезпечень

Забезпечення визнаються, коли Товариство має фактичне заборгованість (юридичну або конструктивну) внаслідок минулої події, існує ймовірність (тобто, більше ймовірно, ніж неможливо), що погашення зобов'язання вимагатиме публічного ресурсів, котрі ввійдуть у собі економічні вигоди і можна достовірно оцінити суму зобов'язання. Ці зазначені зобов'язаннями визнаються нараховані короткострокові забезпечення нарахованих відпусток працівникам Товариства.

Опис облікової політики щодо торговельної та іншої дебіторської заборгованості

Дебіторська заборгованість, визначається фінансові активи (за виключенням дебіторської заборгованості, та інші активи, крім грошових коштів або фінансових інструментів, за розрахунками з операційної діяльності та розрахунками з фінансовими інструментами) оцінюються за справедливою вартістю мінус очікувані витрати на виконання зобов'язань. Після первісного визнання дебіторська заборгованість (довгострокова) оцінюється 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 резерву.

Резерв на покриття збитків від зменшення корисності визначається як різниця між балансовою вартістю та справедливою вартістю з урахуванням очікуваних витрат на виконання зобов'язань. Визначення суми резерву на покриття збитків від зменшення корисності відбувається на основі аналізу дебіторів та відображає суму, яка, на думку керівництва, достатня для покриття очікуваних 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 збитку від неповернених позичок може формуватися в розмірі більшому, ніж сума необхідного резервування за встановленими нормативами, але не більше загальної суми заборгованості. Рівень дефолту відносно облікової політики Товариства дорівнює 1,0 якщо не встановлені індивідуальні дані дефолту для дебітора. Станом на кожну звітну дату Товариство оцінює, чи завнав 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 підтверджувану 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 завнав 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 визначений 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.

Твердження заборона за твердження про відповідність до вимог МСФЗ

Назва суб'єкта господарювання, що звітує, або інші засоби ідентифікації

Товариство з обмеженою відповідальністю "МУНІЦИПАЛЬНИЙ ФОНД УПРАВЛІННЯ ТА ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА"

Ідентифікаційний код юридичної особи

40375894

Походження суб'єкта господарювання

Товариство з обмеженою відповідальністю "Муниципальный фонд управления та фінансування будівництва" (надалі - Товариство) було створене у формі товариства з обмеженою відповідальністю, відповідно до законодавства України та зареєстроване в ЄДРНОУФОГФ 28.03.2016, номер запису 11741020009014050.

Статут Товариства було зареєстровано Виконавчим комітетом Вінницької міської ради (Державний реєстратор Цирук Олена Василівна) 28.03.2016. До Статуту Товариства в подальшому вносились зміни, чинна редакція зареєстрована в реєстрі 25.03.2025.

Код підприємства за ЄДРНОУ - 40375894.

Правова форма суб'єкта господарювання

Товариство з обмеженою відповідальністю

Країна реєстрації

Україна

Адреса зареєстрованого офісу суб'єкта господарювання

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

Основне місце ведення бізнесу

м.Вінниця

Місця суб'єкта господарювання, що звітує, адреси та телефони

відсутні

Опис характеру функціонування за основних видів діяльності суб'єкта господарювання

Видами діяльності Товариства згідно КВЕД є:

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

Твердження про відповідність до вимог МСФЗ

Концептуальні основи фінансової звітності Товариства за звітний період до закінчення 31.12.2025 року є Міжнародні Стандарти Фінансової Звітності (МСФЗ), включаючи Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (МСБО) та Додатки (КІМБЗ, ПКТ), затверджені Радою по Міжнародним стандартам фінансової звітності (Рада з МСФЗ), згідно з вимогами статті 19-3 Закону України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні"

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 УМСБО станом на 01 січня 2025 року, дотримання яких забезпечує достовірне подання інформації в фінансовій звітності, а саме, достовірної, достовірної, вісільної та зручності 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).

Управлінський персонал несе відповідальність за складання фінансової звітності Товариства згідно з визначеною концептуальною основою. Управлінський персонал також несе відповідальність за такий внутрішній контроль, який він визначає потрібним для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності Товариства, що не містить суттєвих викривлень унаслідок шахрайства або помилки.

Фінансова звітність відповідає МСФЗ



Товариства сум, що мають бути відшкодовані або погашені через дванадцять місяців за класами активів та зобов'язань, що містять суми, що мають бути відшкодовані або погашені як не більше, так і більше, ніж через дванадцять місяців після звітної дати

тис. грн

| | Срок погашення не більше одного року | Срок погашення - Усього |
|---|--------------------------------------|-------------------------|
| Поточні запаси | 2 | 2 |
| Поточна торговельна кредиторська заборгованість | 1 | 1 |

Додаток 1
Товариство Інформації про події після звітного періоду

Фінансова звітність складена станом на 31.12.2025 року та затверджена директором Товариства 31 грудня 2025 року. На дату складання звітності Товариством не було встановлено подій, які б вплинули на показники фінансової звітності, які могли б вимагати змін наведеної інформації.

11 лютого 2026 року відбулась припинення дії ліцензії ТОВ "МФУФБ" на провадження професійної діяльності на ринках капіталу – діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю, згідно рішення АКЦФР від 11.02.2026р. №11/21/3708/К01, рішенням загальних зборів учасників ТОВ "МФУФБ" (протокол від 19.01.2026 № 1).

Тісні 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 |
| 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 бачес 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.

Пояснення про орган затвердження

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

Дата затвердження до випуску фінансової звітності

2026-02-28

Пояснення щодо факту, що власники суб'єкта господарювання або інші особи мають повноваження вносити зміни до фінансової звітності після її випуску

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

Власники суб'єкта господарювання або інші особи мають повноваження вносити зміни до фінансової звітності після її випуску

Розкриття інформації про пов'язані 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.

Пов'язані сторони

Відповідно до ст. 2 Закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю" (далі - Закон):

пов'язана особа юридичної особи (далі - пов'язана особа) - юридична особа, що здійснює контроль за відповідною юридичною особою, або контролюється відповідною юридичною особою, або перебуває під спільним контролем з такою юридичною особою;

здійснення контролю за юридичною особою - володіння безпосередньо або через пов'язаних осіб часткою (паєм, пакетом акцій), що становить не менш як 20 відсотків статутного капіталу юридичної особи, або управління найбільшою кількістю голосів в органі управління юридичної особи.

Окрім цього Законом визначено, що термін "пов'язані особи" використовується у значенні, наведеному в Податковому кодексі України.

Відповідно до абзацу 2-3 підпункту "а" підпункту 14.1.159 пункту 14.1 статті 14 Податкового кодексу пов'язаними особами є юридичні особи, де одна юридична особа безпосередньо та/або опосередковано (через пов'язаних осіб) володіє корпоративними правами іншої юридичної особи у розмірі 25 і більше відсотків (крім міжнародних фінансових організацій, які відповідно до міжнародних договорів України наділені привілеями та імунітетами, та суб'єктів господарювання, власником істотної участі у розмірі 75 і більше відсотків у яких є такі міжнародні фінансові організації), одна і та сама юридична або фізична особа безпосередньо та/або опосередковано володіє корпоративними правами у кожній такій юридичній особі у розмірі 25 і більше відсотків тощо. Тобто, жоден з учасників Товариства не вважається пов'язаною особою по відношенню до ТОВ "МФУФБ".

Однак, до пов'язаних сторін або операцій з пов'язаними сторонами відповідно до вимог МСБО 24 "Розкриття інформації про зв'язані сторони" належать:

- підприємства, які прямо або опосередковано контролюють або перебувають під контролем, або ж перебувають під спільним контролем разом з Товариством;
- асоційовані компанії;
- спільні підприємства, у яких Товариство є контролюючим учасником;
- компанії, що контролюють Товариство, або здійснюють суттєвий вплив, або мають суттєвий відсоток голосів у Товаристві.
- Таким чином, станом на 31.12.2025р. наступні пов'язані особи в контексті МСБО 24

Товариство на протязі 2025 року здійснювало операції з пов'язаними особами МКП "Вінницький фонд муніципальних інвестицій", ТОВ "Фінансова компанія "Муніципальні платіжні системи", Договірні відносини відбувались на загальних умовах без будь-яких пільг.

Зроблено згідно, розрахунок на основі аналітичної таблиці бухгалтерського Обліку, даному управлінському персоналу, за період з 01.01.2025 по 31.12.2025р., становить 654 тис. грн.

| № з/п | Пов'язана особа | Вартість операцій за період з 01.01.2025р. по 31.12.2025р. тис. грн. | Документ | Характер операцій |
|-------|--|--|---|--|
| 1. | Директор - Шмундяк Олександр Юрійович | 654,00 | Відомості нарахування заробітної плати | Нарахування заробітної плати, премії та надбавки за інтенсивність праці |
| 2. | Учасник - МКП "Вінницький фонд муніципальних інвестицій" | 8 572,00 | Договір №08/23 про організацію спорудження об'єкту будівництва від 16.03.2023 | Винагорода у межах управління фондами фінансування будівництва |
| 3. | Учасник - МКП "Вінницький фонд муніципальних інвестицій" | 17 062,00 | Договір про організацію спорудження об'єкту будівництва та управління майном від 24.05.2024р. | Винагорода у межах управління фондами фінансування будівництва |
| 4. | Учасник - МКП "Вінницький фонд муніципальних інвестицій" | 1 500,00 | Договір надання поворотної фінансової допомоги №02/01 від 02.01.2025р. | Поворотна безвідсоткова фінансова допомога |
| 5. | Учасник - МКП "Вінницький фонд муніципальних інвестицій" | 95,00 | Договір від 01.07.2025р. | Співпраця з метою вчинення необхідних дій та заходів з реалізації проекту по будівництву |
| | | 218,00 | Договір від 25.11.2021р. | |
| 6. | Учасник - ТОВ "ФК"МПС" | 7,00 | Договір №82/19 про прийом платежів за послуги від 20.05.2019 | Комісійна винагорода за переказ платежів |

| №з/п | Найменування пов'язаної особи | Залишок станом на 01.01.2025 Д-Т | Залишок станом на 01.01.2025 К-Т | Оборот за 2025 рік Д-Т | Оборот за 2025 рік К-Т | Залишок станом на 31.12.2025 Д-Т | Залишок станом на 31.12.2025 К-Т |
|------|--|----------------------------------|----------------------------------|------------------------|------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 1. | МКП "Вінницький фонд муніципальних інвестицій" | 0,00 | 0,00 | 27 447,00 | 27 447,00 | 0,00 | 0,00 |
| 2. | ТОВ "ФК"МПС" | 0,00 | 0,00 | 8,00 | 7,00 | 0,00 | 0,00 |

Інформація щодо компенсації провідному управлінському персоналу

| | тис. грн | |
|---|---|-----------------------------|
| | Сума винагороди провідному управлінському персоналу | Порівняльний звітний період |
| Винагорода провідному управлінському персоналу, короткострокові виплати працівникам | 654 | 525 |
| Винагорода провідному управлінському персоналу - Усього | 654 | 525 |

Розкриття інформації про операції між пов'язаними сторонами

Розкриття інформації з пов'язаною особою МКП "Вінницький фонд муніципальних інвестицій" (ЄДРПОУ 38135403)

| | | | | |
|--|--|-----------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| | Загальна сума для всіх пов'язаних сторін | | | |
| | Інші пов'язані сторони | | | |
| | Поточний звітний період | Порівняльній звітний період | Поточний звітний період | Порівняльній звітний період |

Розкриття інформації про операції між пов'язаними сторонами

| Опис операцій зі пов'язаною стороною | Дохід у межах управління фондами фінансування будівництва | | Дохід у межах управління фондами фінансування будівництва | |
|--|---|-----------------------------|---|-----------------------------|
| | Поточний звітний період | Порівняльній звітний період | Поточний звітний період | Порівняльній звітний період |
| Операції між пов'язаними сторонами | | | | |
| Дохід від надання послуг, операції між пов'язаними сторонами | 25,634 | 37,115 | 25,634 | 37,115 |

Розкриття інформації про основні засоби

Основні засоби - матеріальні цінності, вартість яких перевищує 20 000 грн. і термін використання більше одного року, обліковуються за первісною вартістю придбання, яка складається з ціни придбання, мита, непрямих податків, що не підлягають відшкодуванню, та інших витрат безпосередньо пов'язаних з його придбанням та доведенням до стану, у якому він придатний для використання за призначенням. Основні засоби обліковуються за собівартістю (первісною вартістю). Собівартість основних засобів збільшується на суму витрат, пов'язаних із поліпшенням об'єкта (модернізація, модифікація, добудова, дообладнання, реконструкція тощо), у результаті чого збільшуються майбутні економічні вигоди, первісно очікувані від використання цього об'єкта. Накопичена амортизація перераховується пропорційно до зміни балансової вартості об'єкта основних засобів таким чином, щоб після переоцінки балансова вартість дорівнювала переоціненій вартості. Об'єкт основних засобів визнається активом, якщо існує ймовірність того, що підприємство отримає в майбутньому економічні вигоди від його використання та вартість його може бути достовірно визначена. Придбані (створені) основні засоби зараховуються на баланс підприємства за первісною вартістю. Аналітичний облік основних засобів вести щодо кожного об'єкта окремо.

Розкриття детальної інформації про основні засоби

Визнання, облік, оцінка та переоцінка основних засобів здійснюється відповідно до вимог МСБО 16 "Основні засоби". Основними засобами вважаються активи, які Товариство придбає з метою використання їх у процесі своєї діяльності, надання послуг, для здійснення адміністративних функцій, очікуваний строк корисного використання яких більше одного року і первісна вартість яких перевищує 20 000 грн.

Одиницею обліку основних засобів рахується окремий об'єкт.

Нарахування амортизації основних засобів здійснюється щомісячно прямолінійним методом. Амортизація нараховується у відповідності до груп основних засобів і терміну корисного використання за кожним об'єктом основних засобів до досягнення балансової вартості об'єкта нульового значення.

При розрахунку амортизованої вартості ліквідаційна вартість ОЗ прирівнюється до нуля.

Діапазон строків корисного використання включає:

Група 1- Земельні ділянки - Термін корисного використання - 0р.

Група 2- Капітальні витрати на поліпшення земель, не пов'язані з будівництвом- Термін корисного використання -15р.

Група 3- Будівлі, споруди - Термін корисного використання -10-20р.

Група 4- Машини та обладнання (крім комп'ютерної техніки)-Термін корисного використання-5р.

Група 4- Комп'ютерна техніка - Термін корисного використання - 2р.

Група 5- Транспортні засоби - Термін корисного використання -5р.

Група 6- Інструменти, прилади, інвентар - Термін корисного використання -4р.

Група 9- Інші основні засоби - Термін корисного використання -12р.

| Питання | | Відповідь | | Питання |
|---|---|-----------|--|---|
| Питання | | Відповідь | | Відповідь |
| Питання | | Відповідь | | Відповідь |
| Основи оцінки, основні засоби | Земельна ділянка, кат. номер 0510136600.02.063.0008 в м.Вінниця, вул.Соборна,5 | | | Справедлива |
| Основи оцінки, застосовані для основних засобів | | | | |
| Метод амортизації, основні засоби | не амортизується | | | Нарахування зносу основних засобів (машин) здійснюється щомісячно прямолінійним методом |
| Метод амортизації, основні засоби, за категоріями | | | | |
| Норми амортизації, основні засоби, % | | | | |
| Строк корисного використання, що вимірюється як період часу, основні засоби | | | | P24M |
| Строк корисного використання, що вимірюється в одиницях продукції або інших подібних одиницях, основні засоби | | | | |
| Опис строку корисного використання, основні засоби | Переоцінка об'єктів балансової вартості основного засобу(земельної ділянки) за 2025рік проводилась незалежним оцінювачем. | | | Переоцінка, індексація об'єктів балансової вартості основних засобів за 2025рік експертною комісією не проводилась. |
| Дати проведення переоцінки, основні засоби | Уцінка та дооцінка основних засобів на протязі 2025року не проводилась. | | | Уцінка та дооцінка основних засобів на протязі 2025року не проводилась. |
| Пояснення участі незалежного оцінювача у | | | | |
| Незалежний оцінювач був залучений до | | | | |

| Планові показники | | Фактичні показники | | |
|-------------------|-----|--|--|--|
| Квартал | Рік | Середнє | Середнє | Середнє |
| | | | | |
| | | | | |
| | | Нарахування зносу основних засобів (транспортних засобів) здійснюється щомісячно прямолінійним методом | Нарахування зносу основних засобів (транспортних засобів) здійснюється щомісячно прямолінійним методом | Нарахування зносу основних засобів (пристосування та приладдя) здійснюється щомісячно прямолінійним методом |
| | | | | |
| | | | P60M | P48M |
| | | P60M | | |
| | | | | |
| | | Переоцінка, індексація об'єктів балансової вартості основних засобів за 2025 рік експертною комісією не проводилась. | Переоцінка, індексація об'єктів балансової вартості основних засобів за 2025 рік експертною комісією не проводилась. | Переоцінка, індексація об'єктів балансової вартості основних засобів за 2025 рік експертною комісією не проводилась. |
| | | Уцінка та дооцінка основних засобів на протязі 2025 року не проводилась. | Уцінка та дооцінка основних засобів на протязі 2025 року не проводилась. | Уцінка та дооцінка основних засобів на протязі 2025 року не проводилась. |
| | | | | |
| | | | | |

| Значення показника | Період | | | | | | | | | | | |
|--|---|--------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|----|----|
| | 2017 рік | | 2018 рік | | 2019 рік | | 2020 рік | | 2021 рік | | | |
| | Початковий звітний період | Вірнісний звітний період | Початковий звітний період | Вірнісний звітний період | Початковий звітний період | Вірнісний звітний період | Початковий звітний період | Вірнісний звітний період | Початковий звітний період | Вірнісний звітний період | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 6,1 | 6,2 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| Розкриття детальної інформації про основні засоби | | | | | | | | | | | | |
| Угандовані зміни в основних засобах | | | | | | | | | | | | |
| 8 | Основні засоби на початок періоду | 2 106 | 2 106 | | | | | | 2 106 | 2 106 | | |
| Зміни в основних засобах | | | | | | | | | | | | |
| 9 | Приріст крім як в результаті об'єднання бізнесу, основні засоби | | | | | | | | | | | |
| 10 | Придбання, що пов'язані з об'єднанням бізнесу, основні засоби | | | | | | | | | | | |
| 11 | Збільшення (зменшення) через зміст курсів різниці, основні засоби | | | | | | | | | | | |
| 12 | Амортизація, основні засоби | | | | | | | | | | | |
| 13 | Збиток від зменшення корисності, визначений у звітному чи звітний, основні засоби | | | | | | | | | | | |
| 14 | Сторнування збитку від зменшення корисності, визначеного у звітному чи звітний, основні засоби | | | | | | | | | | | |
| 15 | Збільшення (зменшення) внаслідок переоцінки, основні засоби | | | | | | | | | | | |
| 16 | Збиток від зменшення корисності, визначений в іншому сукупному доході, основні засоби | | | | | | | | | | | |
| 17 | Сторнування збитку від зменшення корисності, визначеного в іншому сукупному доході, основні засоби | | | | | | | | | | | |
| 18 | Канізаційні інвестиції на добування основних засобів та дослідження | | | | | | | | | | | |
| 19 | Збільшення (зменшення) через передання та інші зміни, основні засоби | | | | | | | | | | | |
| 20 | Збільшення (зменшення) через передання, основні засоби | | | | | | | | | | | |
| 21 | Збільшення (зменшення) через перецільення з (до) інвестиційної нерухомості, основні засоби | | | | | | | | | | | |
| 22 | Збільшення (зменшення) через перецільення з (до) інвестиційної нерухомості, основні засоби | | | | | | | | | | | |
| 23 | Збільшення (зменшення) через інші зміни, основні засоби | | | | | | | | | | | |
| 24 | Загальна сума збільшення (зменшення) через передання та інші зміни, основні засоби | | | | | | | | | | | |
| Вибуття та вибуття з використання, основні засоби | | | | | | | | | | | | |
| 25 | Вибуття, основні засоби | | | | | | | | | | | |
| 26 | Вибуття з використання, основні засоби | | | | | | | | | | | |
| 27 | Загальна сума вибуття та вибуття з використання, основні засоби | | | | | | | | | | | |
| 28 | Зменшення через класифікацію як утримувані для продажу, основні засоби | | | | | | | | | | | |
| 29 | Зменшення через втрату контролю над дочірніми підприємствами, основні засоби | | | | | | | | | | | |
| 30 | Загальна сума збільшення (зменшення) основних засобів | | | | | | | | | | | |
| 31 | Основні засоби на кінець періоду | 2 106 | 2 106 | | | | | | 2 106 | 2 106 | | |
| Додаткова інформація | | | | | | | | | | | | |
| 32 | Основні засоби, видатки, визнані в ході їх будівництва | | | | | | | | | | | |
| 33 | Основні засоби, які тимчасово не використовуються | | | | | | | | | | | |
| 34 | Основні засоби, цілова балансова вартість менше амортизаційних втрат, які ще використовуються | | | | | | | | | | | |
| 35 | Основні засоби, активи, що вибули з активної використання та не класифіковані як утримувані для продажу | | | | | | | | | | | |
| Основні засоби, переоцінка | | | | | | | | | | | | |
| 36 | Основні засоби, переоцінені активи | | | | | | | | | | | |
| 37 | Основні засоби, переоцінені активи, за собівартістю | | | | | | | | | | | |
| 38 | Основні засоби, доцільні | | | | | | | | | | | |

| Приєднання та продаж | | | | | | | | | | Балансова вартість | | | | | | | | |
|----------------------|---|-------------------------|-------------------------|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------------|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------|
| суб | Накопичена амортизація матеріальних та нематеріальних активів | | | Накопичена амортизація матеріальних активів, нематеріальних активів та зменшення корисності | | | | Балансова вартість | | Валова балансова вартість | | Накопичена амортизація матеріальних та нематеріальних активів | | | | Балансова вартість | | |
| | Поточний звітний період | Поточний звітний період | Поточний звітний період | Поточний звітний період | Поточний звітний період | Поточний звітний період | Поточний звітний період | Поточний звітний період | Поточний звітний період | Поточний звітний період | Поточний звітний період | Поточний звітний період | Поточний звітний період | Поточний звітний період | Поточний звітний період | Поточний звітний період | Поточний звітний період | |
| 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39.1 | 39.2 | 39 | 40 | 113 | 114 | 115 | 116 | 117 | 118 | 119.1 | 119.2 | 119 | 120 |
| | -14 | -14 | -14 | | -14 | -14 | | | 2 511 | 4 298 | -261 | -1 492 | | | -261 | -1 492 | 2 250 | 2 806 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | -41 | -92 | | | -41 | -92 | -41 | -92 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | 46 | | | | | | | | 46 | |
| | | | | | | | | | 46 | | | | | | | | 46 | |
| | 14 | | | | 14 | | | | -239 | -1 787 | 235 | 1 323 | | | 235 | 1 323 | -4 | -464 |
| | 14 | | | | 14 | | | | -239 | -1 787 | 235 | 1 323 | | | 235 | 1 323 | -4 | -464 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 14 | | | | 14 | | 0 | 0 | -193 | -1 787 | 194 | 1 231 | | | 194 | 1 231 | 1 | -556 |
| 14 | 0 | -14 | | | -14 | -14 | 0 | 0 | 2 318 | 2 511 | -67 | -261 | | | -67 | -261 | 2 251 | 2 250 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

[823180] Примітки - Нематеріальні активи

Розкриття інформації про нематеріальні активи

Нематеріальні активи обліковуються за первісною вартістю, яка складається з ціни придбання, мита, непрямих податків, що не підлягають відшкодуванню, та інших витрат безпосередньо пов'язаних з його придбанням та доведенням до стану, у якому він придатний для використання за призначенням.

Визнання й оцінка нематеріальних активів здійснюється відповідно до МСБО 38 "Нематеріальні активи".

Нематеріальні активи зараховуються на баланс за собівартістю. Строк корисного використання нематеріальних активів визначається Товариством самостійно.

На балансі підприємства обліковуються нематеріальні активи: WEB-сайт підприємства, комп'ютерна програма ІС: "Бухгалтерія, ліцензія із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва.

первісна вартість - 86 тис.грн.;

знос - 34 тис.грн.;

залишкова вартість - 52 тис.грн.

Придбані (створені) нематеріальні активи зараховуються на баланс Товариства за первісною вартістю, яка включає усі витрати пов'язані з придбанням (створенням) доставкою, установкою і введенням їх в експлуатацію.

Нарахування зносу нематеріальних активів здійснюється щомісячно прямолінійним методом, відповідно до вимог МСБО 38.

Розкриття детальної інформації про нематеріальні активи

На балансі підприємства обліковуються нематеріальні активи:

WEB-сайт підприємства, комп'ютерна програма ІС: "Бухгалтерія, ліцензія із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва.

первісна вартість - 86 тис.грн.;

знос - 34 тис.грн.;

залишкова вартість - 52 тис.грн.

Придбані (створені) нематеріальні активи зараховуються на баланс Товариства за первісною вартістю, яка включає усі витрати пов'язані з придбанням (створенням) доставкою, установкою і введенням їх в експлуатацію.

Нарахування зносу нематеріальних активів здійснюється щомісячно прямолінійним методом, відповідно до вимог МСБО 38.

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|----|----|-----|-----|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| 24 | Загальні суми вибуття та вибуття з використанням нематеріальних активів за винятком судів | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 25 | Зменшення через ідентифікацію як утримуваних для продажу нематеріальних активів за винятком судів | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 26 | Зменшення через втрату контролю над дочірнім підприємством нематеріальні активи за винятком судів | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 27 | Загальні суми убування (зменшення) нематеріальних активів за винятком судів | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 28 | Нематеріальні активи за винятком судів на кінець періоду | 33 | 33 | -33 | -33 | | | | | | | | | | | | | | | |
| Персоналія нематеріальних активів | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 29 | Нематеріальні активи за винятком судів, персоналія активів на кінець звітного періоду | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 30 | Нематеріальні активи за винятком судів, персоналія активів, за собівартістю на кінець звітного періоду | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 34 | Нематеріальні активи за винятком судів, доходи за кінець звітного періоду | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | Ліцензії ЛТБ | Ігрові ліцензії |
|--|--------------|-----------------|
| | 4.3 | 4.4 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| Порівняльний звітний період | Накопичення амортизації | Накопичення зменшення | Валовий | Ліцензії ЛТБ | | | | Ігрові ліцензії | | | | Балансова | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------------|---|-------------------------------|-----------------------------|---|-------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------------|-----------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--|
| | | | | Валова балансова вартість | Накопичена амортизація матеріальних та нематеріальних | Накопичене зменшення курсової | Валова балансова вартість | Накопичена амортизація матеріальних та нематеріальних | Накопичене зменшення курсової | Поточний звітний період | Порівняльний звітний період | | | | | | | | | | | | |
| Поточний звітний період | Порівняльний звітний період | Поточний звітний період | Порівняльний звітний період | Поточний звітний період | Порівняльний звітний період | Поточний звітний період | Порівняльний звітний період | Поточний звітний період | Порівняльний звітний період | Поточний звітний період | Порівняльний звітний період | Поточний звітний період | Порівняльний звітний період | Поточний звітний період | Порівняльний звітний період | | | | | | | | |
| 32.10 | 32.11 | 32.12 | 32.13 | 32.14 | 32.15 | 32.16 | 32.17 | 32.18 | 32.19 | 32.20 | 32.21 | 32.22 | 32.23 | 32.24 | 32.25 | 32.26 | 32.27 | 32.28 | 32.29 | 32.30 | 32.31 | 32.32 | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|--|--|--|--|---|---|----|----|----|----|--|--|----|----|----|----|
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | 1 | | | -1 | | | 1 | -1 | 1 | |
| 1 | 1 | | | | | 1 | 1 | 52 | 51 | -1 | -1 | | | 51 | 50 | 86 | 85 |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | | | | |
|----|----|--|--|----|----|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | -1 | | | 1 | -1 |
| 34 | 34 | | | 52 | 51 |

| | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

/ /
 < <
 / /

Додаткова інформація про частки в інших суб'єктах господарювання

Станом на 31.12.2025р. ТОВ "Муніципальний фонд управління та фінансування будівництва" має фінансові інвестиції в розмірі 21 100 тис. грн., а саме:

Станом на 31.12.2025р. частка Товариства в ТОВ "ФК "МНС" (код ЄДРПОУ 40375721) становить 51% або 5 100 000,00 грн. (п'ять мільйонів сто тисяч гривень 00 копійок). Дані зміни відображені в обліку 21.09.2022, здійснені згідно з рішенням державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань за кодом 48019537608. Дана фінансова інвестиція відображена за вартістю яка за нашим судженням є найбільш раціональною до справедливої вартості і дорівнює собівартості.

Згідно протоколу №6 від 12.06.2024 відбулось внесення додаткового поверненого внеску до додаткового капіталу ТОВ "ФК "МНС" (код ЄДРПОУ 40375721) без збільшення розміру статутного капіталу Товариства, у формі грошових коштів в сумі 5 000 000,00 грн. (п'ять мільйонів гривень 00 копійок).

Згідно протоколу №4 від 11.08.2025 відбулось внесення додаткового поверненого внеску до додаткового капіталу ТОВ "ФК "МНС" (код ЄДРПОУ 40375721) без збільшення розміру статутного капіталу Товариства, у формі грошових коштів в сумі 1 000 000,00 грн. (один мільйон гривень 00 копійок).

Згідно протоколу №20 від 24.11.2025 відбулось внесення додаткового поверненого внеску до додаткового капіталу ТОВ "ФК "МНС" (код ЄДРПОУ 40375721) без збільшення розміру статутного капіталу Товариства, у формі грошових коштів в сумі 2 000 000,00 грн. (два мільйони гривень 00 копійок).

Згідно протоколу №26 від 03.12.2025 відбулось внесення додаткового поверненого внеску до додаткового капіталу ТОВ "ФК "МНС" (код ЄДРПОУ 40375721) без збільшення розміру статутного капіталу Товариства, у формі грошових коштів в сумі 8 000 000,00 грн. (вісім мільйонів гривень 00 копійок).

Загалом цей розмір додаткового поверненого внеску до додаткового капіталу ТОВ "ФК "МНС" (код ЄДРПОУ 40375721) без збільшення розміру статутного капіталу Товариства, у формі грошових коштів на дату інвентаризації становить 16 000 000,00 грн. (шістнадцять мільйонів гривень 00 копійок).

Згідно договору №БВ-21/0208 купівлі-продажу фінансових інструментів від 04.10.2021 (додаткова угода №3 від 15.12.2022) ТОВ "МФУФВ" 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). У зв'язку із заборотою торгівлі цінними паперами акція АТ "ЗНЕХІФ" "ТУЛУМ" з 06.02.2024р. відповідно до рішення НКЦПФР №134 від 05.02.2024р. та на виконання вимог МСФЗ 13 "Облігки справедливої вартості", здійснена уцінка до нульової вартості довгострокових фінансових інвестицій в згаданому розмірі 6 009 985,92 грн., згідно протоколу №2 від 30.04.2025р.

Розкриття інформації про запаси

Запаси матеріальних цінностей - господарські матеріали і малоцінні та швидкозношувані предмети обриваються за фактичними цінами придбання - первісною вартістю, включаючи витрати на доставку, податки, збори та інші обов'язкові платежі (крім тих, що згодом відшкодовуються Товариству).

Облік запасів здійснюється Товариством у відповідності до МСБО 2 "Запаси", згідно якого запаси - це активи, які:

- a) збираються для продажу у звичайному ході бізнесу;
- б) перебувають у процесі виробництва для такого продажу або;
- в) існують у формі основних чи допоміжних матеріалів для використання у виробничому процесі або при наданні послуг (фінансових послуг).

Запаси враховуються за одиницями вимірювання. Запаси відображаються у фінансовій звітності на найменшій з двох оцінок: собівартість або чистою вартістю реалізації.

Собівартість запасів включає всі витрати на придбання, переробку та інші витрати, що виникають під час доставки запасів до їх запланованого місцезнаходження та приведення їх у теперішній стан.

Витрати на придбання включають транспортно-заготівельні витрати, які пов'язані з придбанням товарів.

Чиста вартість реалізації - це можлива ціна реалізації в ході звичайної діяльності Товариства за вирахуванням розрахункових витрат на продаж. Причиняє списання запасів до чистої вартості реалізації

зниження ціни, часткове або повне застаріння, зростання об'єктивних витрат на завершення надання послуг.

Вартість малоцінних та швидкозношуваних предметів, що передані в експлуатацію, списується з балансу з подальшою організацією оперативного кількісного обліку таких предметів за місцями експлуатації відповідальними особами протягом строку їх фактичного використання. Суму транспортно-заготівельних витрат враховувати в бухгалтерському обліку методом прямого обліку - включається до первісної вартості придбаних запасів при їх обриванні. Транспортно-заготівельні витрати, понесені при придбанні різних найменувань запасів, включати до первісної вартості таких запасів шляхом їх розподілу пропорційно вартості придбаних запасів у постачальників.

Опис облікової політики щодо оцінки запасів

Запаси оцінюються за меншою з таких двох величин: собівартість та чиста вартість реалізації. Собівартість запасів включає всі витрати на придбання та транспортування під час доставки. Одиницею бухгалтерського обліку запасів є їх найменування.

Собівартість запасів розраховується за формулою середньозваженої собівартості відповідної одиниці запасів.

Опис формул собівартості запасів

Собівартість запасів відображає всі витрати на придбання та транспортування від час доставки. Одиницею бухгалтерського обліку запасів є їх найменування.

Складання запасів проводиться за формулою середньозваженої собівартості відповідної одиниці запасів.

| | тис. грн | |
|---|--------------------------------|---------------------------------|
| | На кінець звітнього періоду | На початок звітнього періоду |
| Запаси, на виступає вартість реалізації | 2 | 2 |

Розкриття інформації про звіт про рух грошових коштів

Метою складання Звіту про рух грошових коштів є надання користувачам фінансової звітності повної, правдивої та неупередженої інформації про зміни, що відбулися у грошових коштах Товариства та їх еквівалентах (далі - грошові кошти) за звітний період. При складанні фінансової звітності Товариством обрано спосіб складання Звіту про рух грошових коштів за прямим методом із застосуванням відповідної форми звіту.

Звіт про рух грошових коштів за 2025 рік (звітний період) та 2024 рік (аналогічний період попереднього року) складені за прямим методом, що робить їх співставними. У Звіті про рух грошових коштів Товариством за звітний період наведено суми надходжень та витрат грошових коштів, що виникли в результаті операційної, інвестиційної та фінансової діяльності протягом звітного періоду. Якщо рух грошових коштів у результаті однієї операції включає суми, які належать до різних видів діяльності, то ці суми у звіті наводяться Товариством окремо у складі статей щодо відповідних видів діяльності.

Залишок коштів на початок звітного року становить - 3 619 тис. грн., надходження становить - 51 249 тис. грн., витрачання - 81 845 тис. грн. Залишок коштів на кінець звітного року - 3 022 тис. грн.

Опис облікової політики щодо визначення компонентів грошових коштів та їх еквівалентів

Грошові кошти та їх еквіваленти являють собою активи, які можна конвертувати у відому суму грошей за першою вимогою і вони підлягають незначній ризик змін вартості. Грошові кошти складають грошові кошти на рахунках у банках, а також високотіквідні фінансові вкладення на депозитні рахунки.

Представлено таблицю потоків від операційної діяльності у таблиці грошових коштів здійснюється із застосуванням прямих методів, згідно з яким розкривається інформація про основні класи надходжень грошових коштів та витрат грошових коштів. Інформація про основні види грошових надходжень та грошових виплат формується на підставі облікових записів Товариства.

Грошові кошти та їх еквіваленти, за умови розбіжності зі звітом про фінансовий стан - узгодження сум

тис. грн

| | На кінець звітного періоду | На початок звітного періоду |
|---|----------------------------|-----------------------------|
| Грошові кошти та їх еквіваленти | 3,022 | 3,619 |
| Більш ніж сум грошових коштів та їх еквівалентів, якщо це сума відбивається від сум, відображеної у звіті про фінансовий стан | 3,022 | 3,619 |



Всього прошито, пронумеровано
та скріплено підписом і
печаткою 72



(*С. В. Парфенюк*) архівув.
Директор ТОВ «АФ «ГЕО-
АУДИТ»



Парфенюк Н. В.