



**КОМПЛАЄНС
АУДИТ**

ТОВ «КОМПЛАЄНС-АУДИТ»
№4811 в Реєстрі аудиторів та
суб'єктів аудиторської діяльності
Ідентифікаційний код 43097407

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

щодо річної фінансової звітності

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

станом на 31 грудня 2024 року

м. Київ 2025 рік



ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

щодо річної фінансової звітності
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«МУНІЦИПАЛЬНИЙ ФОНД УПРАВЛІННЯ ТА ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА»
станом на 31 грудня 2024 року

Адресати

Учасникам та 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 річної фінансової звітності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МУНІЦИПАЛЬНИЙ ФОНД УПРАВЛІННЯ ТА ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА» (далі – ТОВ «МФУ ФБ», Товариство) за 2024 рік, що складається з Балансу (Звіту про фінансовий стан) на 31 грудня 2024 р., Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід), Звіту про рух грошових коштів (за прямим методом), Звіту про власний капітал та за рік, що закінчився зазначеною датою, Приміток до річної фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик (далі – фінансова звітність).

На нашу думку, за винятком впливу питання, описаного в розділі «Основа для думки із застереженням» нашого звіту, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Товариства на 31 грудня 2024р., та його фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ) та відповідає Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 року №996-XIV (зі змінами) щодо складання фінансової звітності.

Основа для думки із застереженням

Товариство станом на 31 грудня 2024 року обліковує в складі інших довгострокових фінансових інвестицій в загальному розмірі 6 010 тис. грн. (19,3% сукупної вартості активів Товариства) прості іменні акції закритого недиверсифікованого венчурного корпоративного інвестиційного фонду (Примітка 6.2.3.), торгівлю цінними паперами якого заборонено згідно рішення регулятора з 06.02.2024 року та зупинено внесення змін до системи депозитарного обліку цінних паперів. Як зазначено в Примітці до річної фінансової звітності такі інвестиції Товариством не переоцінені та обліковуються за собівартістю. Однак керуючись МСФЗ 13 «Оцінка справедливої

вартості» ми не можемо підтвердити **вартість таких інвестицій**, обіг яких обмежено регулятором та, які потребують уцінки до **нульової вартості**. Оскільки такі оцінки впливають на суму активів та на визначення **фінансових результатів у звітному періоді**, ми визначили, що існує потреба в коригуванні звіту про **фінансовий стан на 31 грудня 2024 року** в частині зменшення балансової вартості інших довгострокових фінансових інвестицій на 6 010 тис. грн., що відповідно матиме суттєвий вплив на показники фінансового результату та на власний капітал, проте не всеохоплюючий в цілому для фінансової звітності Товариства.

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 2.4. «Принцип безперервності діяльності» у фінансовій звітності, в якій розкривається, що Товариство не очікує значних змін в провадженні майбутньої діяльності. Очікується зменшення суми доходів в зв'язку з погіршенням стану економіки, платоспроможності населення та припинення/призупинення діяльності багатьох юридичних осіб, але це не матиме суттєвий вплив на здатність Товариства здійснювати безперервну діяльність. Однак, наявна інформація щодо тривалості воєнного стану в країні, економічних наслідків та державної підтримки на дату затвердження цієї фінансової звітності залишаються невизначеними, що не дозволяє з достатнім ступенем достовірності оцінити обсяги, тривалість і тяжкість цих наслідків, а також їх вплив на фінансовий стан та результати діяльності Товариства в майбутніх періодах. Отже, ці події та умови разом з іншими питаннями, описаними у Примітці 2.4., свідчать про існування суттєвої невизначеності, яка може поставити під значний сумнів здатність Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі. Нашу думку не було модифіковано щодо цього питання.

Ключові питання аудиту

Ключові питання аудиту – це питання, які, на наше професійне судження, були найбільш значущими під час нашого аудиту фінансової звітності за поточний період. Ці питання розглядалися в контексті нашого аудиту фінансової звітності в цілому та 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 не визначили таких ключових питань, які потрібно було б включити до нашого звіту.

Інші питання

Аудит фінансової звітності Товариства за рік, що закінчився 31 грудня 2023 року, був проведений іншим аудитором, який 15 квітня 2024 року висловив модифіковану думку щодо фінансової звітності Товариства за 2023 рік.

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

Управлінський персонал несе відповідальність за складання і достовірне подання фінансової звітності відповідно до МСФЗ та Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 року №996-XIV (зі змінами) щодо складання фінансової звітності, та за таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський персонал визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень унаслідок шахрайства або помилки.

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

Інша інформація

Управлінський персонал несе відповідальність за іншу інформацію. Інша інформація складається з річних звітних даних Товариства за 2024 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, 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/K03 від 15.10.2024, але не є фінансовою звітністю та нашим звітом аудитора щодо неї.

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 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 всього 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

прийнятими 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 їх про всі стосунки та 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 та нормативних актів

На виконання вимог частини третьої статті 14 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» від 21.12.2017 р. № 2258-VIII (із змінами та доповненнями) (далі – Закон №2258- VIII) наводимо відповідну інформацію у нашому аудиторському звіті (в інших параграфах нашого звіту).

Щодо інформації про узгодженість фінансової інформації у звіті про управління з фінансовою звітністю за звітний період; про наявність суттєвих викривлень у звіті про управління та їх характер в нашому аудиторському звіті не наводимо, оскільки звіт про управління Товариством не подається (керуючись п. 7. ст. 11 розділ IV Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 року №996-XIV (зі змінами)).

В даному розділі наведено інформацію на виконання вимог Рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку «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» від 22.07.2021 року № 555 (зі змінами)

Питання викладені нижче, розглядалися в рамках проведеного нами аудиту щодо річної фінансової звітності Товариства за 2024 рік станом на кінець дня 31 грудня 2024 року.

Вступний параграф

1. Основні відомості про Товариство

Таблиця 1

Повне найменування (у розумінні Цивільного кодексу України) юридичної особи	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "МУНІЦИПАЛЬНИЙ ФОНД УПРАВЛІННЯ ТА ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА
Скорочена назва	ТОВ «МФУФБ»
Код за ЄДРПОУ	40375894
Вид діяльності за КВЕД	64.99 Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н.в.і.у.
Дата державної реєстрації	28.03.2016 року. Номер запису: 11741020000014050.
Серія, номер, дата видачі та термін чинності ліцензії на діяльність із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю	Рішення Національної комісії що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг від 05.07.2016 року №1497 дійсна, безстрокова
Серія та номер свідоцтво про реєстрацію фінансової установи	серія та номер Свідоцтва: ФК № 776; код фінансової установи 13, 05.07.2016 року Зареєстровано як фінансова установа відповідно до Розпорядження Національної комісії що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг 05.07.2016 року №1497, реєстраційний номер 13103412,
Фонди в управлінні, створені за власною ініціативою в порядку, визначеному законодавством та їх види на звітну дату	Станом на 31.12.2024 в управлінні ТОВ «МФУФБ» як Управителя ФФБ виду «А» перебуває об'єкт будівництва: -«Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом по вул. Привокзальна, 30 в м. Вінниці»; -«Нове будівництво багатофункціонального комплексу з житловими приміщеннями по вул.Р.Скалецького,29 в м. Вінниці» Правила ФФБ виду «А» «Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом по вул. Привокзальна, 30 в м. Вінниці» затверджені Наказом директора ТОВ «МФУФБ» № 8 від 15.03.2023 Правила ФФБ виду «А» «Нове будівництво багатофункціонального комплексу з житловими приміщеннями по вул. Р.Скалецького, в м. Вінниці» затверджені Наказом директора ТОВ «МФУФБ» № 10 від 08.04.2024
Вебсторінка/вебсайт	http://vinfond.com.ua/

Місцезнаходження	Україна, 21050, Вінницька обл., Вінницький р-н, місто Вінниця, вул.Соборна,будинок 36
------------------	---

2. Думка аудитора щодо повного розкриття юридичною особою (заявником або учасником ринків капіталу та організованих товарних ринків) інформації про кінцевого бенефіціарного власника (у разі наявності) та структуру власності станом на дату аудиту відповідно до вимог, встановлених Положенням про форму та зміст структури власності, затвердженим наказом Міністерства фінансів України від 19 березня 2021 року N 163, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 08 червня 2021 року за N 768/3639

Відповідно до наданої Товариством інформації станом на 31.12.2024 року розмір статутного капіталу Товариством визначений його статутними документами відповідає розміру який відображений у бухгалтерському обліку, фінансовій звітності та відповідає відомостям у Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань.

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

Таблиця 2

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

Відповідно до протоколу №8 загальних зборів учасників Товариства від 19.06.2024р. прийнято рішення про перерозподіл часток в статутному капіталі Товариства та прийняття до його складу нових учасників. В результаті вищезазначеного статутний капітал Товариства отримав наступний розподіл між учасниками Товариства та станом на дату аудиту є наступним:

Таблиця 3

Засновник/учасник	Місцезнаходження	Частка в СК (%)	Розмір частки (в грн.)
МІСЬКЕ КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО "ВІННИЦЬКИЙ ФОНД МУНІЦИПАЛЬНИХ ІНВЕСТИЦІЙ" Код ЄДРПОУ: 38135403	Україна, 21050, Вінницька обл., місто Вінниця, ВУЛИЦЯ СОБОРНА, будинок 59	19,98	6 193 800,00
ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ "МУНІЦИПАЛЬНІ ПЛАТІЖНІ	21050, Вінницька обл., місто Вінниця, ВУЛИЦЯ СОБОРНА, будинок 36	0,10	31 000,00

Засновник/учасник	Місцезнаходження	Частка в СК (%)	Розмір частки (в грн.)
СИСТЕМИ" Код ЄДРПОУ: 40375721			
ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ОФІС ТУРИЗМУ ВІННИЦІ» Код ЄДРПОУ: 41204225	21050, Вінницька обл., місто Вінниця, ВУЛИЦЯ СОБОРНА, 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 ЄДРПОУ: 05479361	21036, Вінницька обл., Вінницький р-н, м. Вінниця, вул. Праведників Світу, буд. 24	19,98	6 193 800,00
РАЗОМ:		100,00	31 000 000,00

Схематичне зображення структури власності в частині засновників (учасників) фактично розкрито у Примітці 1.1. до річної фінансової звітності Товариства та відповідає інформації з ЄДР. Станом на 31.12.2024 року згідно до відомостей у Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань кінцеві бенефіціарні власники (контролери) в Товаристві відсутні. Щодо кінцевого бенефіціарного власника ми не висловлюємо думку, так як відсутні фізичні особи, які відповідають статусу кінцевого бенефіціарного власника.

На нашу думку, юридичною особою забезпечено повне розкриття структури власності Товариства станом на 31.12.2024 року та станом на дату аудиту відповідно до вимог, встановлених Положенням про форму та зміст структури власності, затвердженим наказом Міністерства фінансів України від 19 березня 2021 року N 163, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 08 червня 2021 року за N 768/3639.

3. *Інформація про те, чи є Товариство контролером/учасником небанківської фінансової групи; підприємством, що становить суспільний інтерес*

На нашу думку, Товариство не є контролером/учасником небанківської фінансової групи, а також не є підприємством, що становить суспільний інтерес.

4. *Інформація про наявність у Товариства материнських/дочірніх компаній із зазначенням найменування, організаційно-правової форми, місцезнаходження (у разі наявності)*

Материнські та дочірні компанії у Товариства відсутні.

5. *Думка аудитора щодо правильності розрахунку пруденційних показників, встановлених нормативно-правовим актом НКЦПФР для відповідного виду діяльності, за звітний період*

НКЦПФР рішенням від 15.02.2023 року № 153 «Щодо застосування деяких рішень Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку на період дії воєнного стану» визначено зокрема, що «Тимчасово, на період дії воєнного стану, зупинити дію рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 01 жовтня 2015 року № 1597

"Про затвердження Положення щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками", зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 28 жовтня 2015 року за № 1311/27756 (зі змінами) (далі - рішення № 1597)". Регулятором встановлені вимоги до нормативного значення нормативу ліквідності активів згідно рішення НКЦПФР від 29 вересня 2022 року №1221 «Щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на ринках капіталу та організованих товарних ринках» (далі - Рішенням НКЦПФР №1221). Інформація щодо результатів розрахунків пруденційних показників діяльності Товариством розкрита у Примітці 1.1. до фінансової звітності «Інформація щодо виконання вимог регулятора – НКЦПФР до управителів». На нашу думку, пруденційні нормативи Товариства за звітний 2024 рік розраховані правильно та в усіх суттєвих аспектах відповідно до встановлених вимог рішенням НКЦПФР №1221, й результати розрахунків пруденційних показників за звітний період (щомісячно) є в межах нормативних значень.

Думка аудитора щодо:

6. Відповідності розміру статутного капіталу вимогам законодавства

Станом на 31.12.2023 року та 31.12.2024 року розмір статутного капіталу Товариства визначений згідно Статуту (нова редакція) та становить 31 000 000 (тридцять один мільйон) грн. 00 коп., що відповідає даним бухгалтерському обліку та фінансовій звітності й сформовано грошовими коштами в повному обсязі. Статутний капітал Товариства складається з номінальної вартості часток його учасників, виражених у національній валюті України та розмір номінальної вартості часток учасників Товариства у статутному капіталі визначається згідно відомостей про Товариство, що містяться в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань.

Згідно статутних документів та відомостей з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань станом на звітну дату учасниками (засновниками) Товариства є юридичні особи - резиденти. Змін щодо збільшення статутного капіталу Товариства з дати первинного його формування не відбувалось.

За період існування Товариства відбувались зміни в складі учасників (засновників) та станом на 31.12.2024 рік розподіл часток статутного капіталу Товариства між його засновниками, та структура власності розкриті в Примітці 1.1. та в нашому звіті в п.2), розділу «Звіту щодо вимог інших законодавчих та нормативних актів».

Статутний капітал станом на 31.12.2024 року сформовано в повному обсязі та відповідає інформації з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, установчим документам Товариства й підтверджується даними реєстрів бухгалтерського обліку.

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

На нашу думку, розмір статутного капіталу Товариства станом на 31 грудня 2024 року за даними фінансової звітності за 2024 рік, в усіх суттєвих аспектах, відповідає вимогам чинного законодавства України та установчим документам Товариства.

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

Протягом звітного періоду Товариство здійснювало діяльність з управління майном окремо щодо кожного створеного ним ФФБ та здійснювало належне та своєчасне ведення журналу обліку укладених та виконаних договорів управителя з установниками та карток обліку виконаних договорів відповідно до вимог п. 11-15 статті V Положення про провадження

професійної діяльності на ринках капіталу - діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю затвердженого Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 13 травня 2021 року № 274 (далі – Рішення НКЦПФР № 274).

На нашу думку, Товариством дотримано у звітному періоді вимоги законодавства щодо ведення належного та своєчасного обліку фінансово-господарських операцій, зокрема ведення журналу обліку укладених та виконаних договорів управителя з установниками та карток обліку виконаних договорів.

8. Дотримання вимог законодавства щодо розмежування обліку власних та залучених коштів

Протягом звітного періоду Товариство здійснювало облік коштів, внесених до ФФБ, а також облік коштів, спрямованих управителем на фінансування будівництва, відокремлено від іншого майна, а також від інших ФФБ (про що теж розкрито в Примітці 1.1.). Облік спрямованих на фінансування будівництва коштів Товариство здійснювало за об'єктами будівництва та складало щодо цього майна окремий баланс, що відповідає вимогам п. 6, статті V Рішення НКЦПФР № 274.

На нашу думку, Товариством дотримано у звітному періоді вимоги законодавства щодо розмежування обліку власних та залучених коштів.

9. Правильності обліку прав вимог довіритель фондів фінансування будівництва (далі - ФФБ) щодо кожного утвореного управителем фонду окремо

Станом на 31.12.2024 рік ФФБ створено два фонди фінансування будівництва виду А, про що розкрито в Примітці 1.1. Товариство веде облік прав вимог довіритель ФФБ щодо кожного утвореного управителем фонду окремо та відповідно до вимог п. 14, статті V Рішення НКЦПФР № 274.

На нашу думку, Товариством забезпечено правильність обліку прав вимог довіритель фондів фінансування будівництва щодо кожного утвореного управителем фонду окремо.

10. Дотримання вимог законодавства щодо обліку майна, переданого установниками в управління, на окремому рахунку

Товариство, як Управитель ФФБ забезпечив відкриття окремого рахунку кожному ФФБ у системі обліку прав вимоги довіритель відповідного ФФБ. Відповідно особа може бути довіритель в кількох різних ФФБ та в кожному фонді мати кілька договорів у системі обліку прав вимоги довіритель відповідного ФФБ, що відповідає вимогам п. 14, статті V Рішення НКЦПФР № 274.

На нашу думку, Товариством дотримано вимоги законодавства щодо обліку майна, переданого установниками в управління, на окремому рахунку.

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

Ведення обліку надходження і списання коштів, внесених довірителями до ФФБ здійснюється Товариством у розрізі установників, а також обліку коштів, спрямованих управителем із ФФБ на фінансування будівництва, у розрізі забудовників за кожним об'єктом будівництва, відокремлено від іншого майна Товариства та від інших ФФБ, що відповідає вимогам статті IV Рішення НКЦПФР № 274.

На нашу думку, Товариством дотримано вимоги законодавства щодо ведення обліку надходження і списання коштів, внесених довірителями до ФФБ, у розрізі установників, а також обліку коштів, спрямованих управителем із ФФБ на фінансування будівництва, у розрізі забудовників за кожним об'єктом будівництва, відокремлено від іншого майна управителя та від інших ФФБ.

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

Протягом звітного періоду Товариство дотримувалося вимог законодавства щодо розкриття інформації про майно, що знаходиться в управлінні відповідно до вимог Положення про порядок складання та подання звітних даних щодо діяльності управителів до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку затвердженого Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 09 липня 2020 року № 346 (далі – Положення № 346). На нашу думку, Товариством дотримано вимоги щодо розкриття інформації про майно, що знаходиться в управлінні.

13. Дотримання вимог законодавства щодо відповідності наданої звітності забудовника Порядку підготовки та надання звітності забудовником управителю ФФБ за кожним об'єктом будівництва, затвердженому наказом Міністерства регіонального розвитку та будівництва України від 07 липня 2009 року № 275, зареєстрованому в Міністерстві юстиції України 03 серпня 2009 року за № 722/16738 (наповненість інформації про використання коштів за кожним об'єктом будівництва ФФБ по статтям витрат та з розшифровкою по іншим витратам)

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

На нашу думку, Товариством дотримано вимоги законодавства щодо відповідності наданої звітності забудовника № 275: наповненість інформації про використання коштів за кожним об'єктом будівництва ФФБ по статтям витрат та з розшифровкою по іншим витратам.

14. Повноти розкриття інформації про вартість будівництва

Товариство за звітний період в договорах управителя з установниками, а також при поданні звітних даних щодо діяльності управителів до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку відповідно до вимог Положення № 346, в повній мірі розкриває інформацію про вартість будівництва.

На нашу думку, Товариством забезпечено повноту розкриття інформації про вартість будівництва.

15. Дотримання вимог законодавства щодо здійснення управителем контролю за дотриманням забудовником умов та зобов'язань за договором з метою своєчасного запобігання виникненню ризикових ситуацій у процесі будівництва відповідно до статті 18 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю»

Товариством реалізовано вимоги законодавства щодо забезпечення контролю за дотриманням забудовником умов та зобов'язань за договором з метою своєчасного запобігання виникненню ризикових ситуацій у процесі будівництва внаслідок дій забудовника. Впродовж звітного періоду Товариством не ідентифіковано ризикових ситуацій.

На нашу думку, Товариством забезпечено дотримання вимог законодавства щодо здійснення управителем контролю за дотриманням забудовником умов та зобов'язань за договором з метою своєчасного запобігання виникненню ризикових ситуацій у процесі будівництва відповідно до статті 18 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю».

16. Інформації про залучення коштів установників управління майном ФФБ виду А та/або ФФБ виду Б

Товариство залучає кошти установників управління майном ФФБ виду А.

Правила ФФБ виду «А» «Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом по вул. Привокзальна, 30 в м. Вінниці» затверджені Наказом директора ТОВ «МФУФБ» № 8 від 15.03.2023 року.

Правила ФФБ виду «А» «Нове будівництво багатофункціонального комплексу з житловими приміщеннями по вул. Р. Скалецького, 29 в м. Вінниці» затверджені Наказом директора ТОВ «МФУФБ» № 10 від 08.04.2024 року.

На нашу думку, Товариством відповідно забезпечено залучення коштів установників управління майном ФФБ виду А.

17. Формування резервного фонду, що передбачено установчими документами в розмірі, не меншому ніж 5 % суми чистого прибутку

Відповідно до п. 6.6. Статуту Товариства розміри фондів визначаються загальними зборами учасників. Станом на 01.01.2024р. сума сформованого резервного капіталу у попередніх періодах становить 157 тис. грн.

Відповідно до Протоколу №7 Загальних зборів учасників Товариства від 18.06.2024р. відраховано до резервного фонду кошти у розмірі 13,0 тис. грн., що становить не менше 5% від суми отриманого Товариством чистого прибутку та розмір якого за результатами фінансово-господарської діяльності у 2023 році склав 258 тис. грн. Станом на 31.12.2024р. сума сформованого резервного капіталу становить 170 тис. грн.

На нашу думку, формування резервного фонду на 31 грудня 2024 року відповідає вимогам установчих документів Товариства, та є в розмірі, не меншому ніж 5 % суми чистого прибутку Товариства.

18. Формування та підтримання оперативного резерву, сформованого за рахунок залучених в управління коштів, та відповідність кредитного рейтингу банку, в якому розміщені ці кошти, інвестиційному рівню за Національною рейтинговою шкалою, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 26 квітня 2007 року № 665

Згідно вимог законодавства (ст. 17 Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю) оперативний резерв, сформований управителем за конкретним об'єктом будівництва, на окремих рахунках ФФБ, є строковими коштами, які після введення цього об'єкта будівництва в експлуатацію управитель перераховує забудовнику у порядку, визначеному договором між управителем та забудовником. Для ФФБ виду А оперативний резерв перераховується забудовнику у повному обсязі.

Впродовж звітної періоду за станом на 31.12.2024 рік кошти оперативного резерву Товариства розміщені (Примітка 1.1.), зокрема:

- в Акціонерному товаристві "Державний експортно-імпортерний банк України" (Код ЄДРПОУ 00032112). Рейтингова оцінка банку здійснена міжнародним рейтинговим агентством FITCH RATINGS на рівні AA(ukr).

-в АКЦІОНЕРНОМУ ТОВАРИСТВІ "КОМЕРЦІЙНИЙ БАНК "ГЛОБУС" (Код ЄДРПОУ 35591059). Рейтингова оцінка банку здійснена Рейтинговим агенством "Експерт-Рейтинг" (свідоцтво №РА/2023-08) - довгостроковий кредитний рейтинг (прогноз) uaAAA, рейтинг депозитів банку на рівні ua2+.

На нашу думку, Товариство відповідно в звітному періоді формує та підтримує оперативний резерв, сформований за рахунок залучених в управління коштів. Кредитний рейтинг банків, в яких розміщені ці кошти, відповідає інвестиційному рівню за Національною рейтинговою шкалою, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 26 квітня 2007 року № 665.

Основні відомості про аудиторську фірму

Повне найменування аудиторської фірми відповідно до установчих документів	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПЛАЄНС-АУДИТ»
Ідентифікаційний код юридичної особи	43097407
Місцезнаходження (юридична адреса)	Україна, 03113, м. Київ, проспект Перемоги, буд. 68/1, офіс 62
Включено в Реєстр аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності	реєстровий номер 4811
Включено до розділів Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності	Розділ "Суб'єкти аудиторської діяльності" Розділ "Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності"
Прізвище, ім'я, по батькові аудитора, який проводив аудит, реєстровий номер в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності	Скрипніченко Геннадій Станіславович реєстровий номер 101835
вебсторінка/вебсайт суб'єкта аудиторської діяльності	http://www.komplaens-audit.top

Основні відомості про умови договору на проведення аудиту

- дата та номер договору на проведення аудиту	03.01.2025 р. №03/01/25
- дата початку проведення аудиту	03.01.2025р.
- дата закінчення проведення аудиту	30.04.2025р.

Ключовим партнером із завдання (партнером завдання з аудиту), результатом якого є цей звіт незалежного аудитора, є Скрипніченко Геннадій Станіславович

**Ключовий партнер із завдання
(партнер завдання з аудиту)**

Геннадій Скрипніченко
/реєстровий номер 101835/

Директор

Лілія Ясногор
/реєстровий номер 101335/

Україна, 03113, м. Київ,
проспект Перемоги, буд. 68/1, офіс 62
30 квітня 2025 року



Підприємство **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "МУНІЦИПАЛЬНИЙ ФОНД
УПРАВЛІННЯ ТА ФІНАНСУВАННЯ БУДІВНИЦТВА"** Дата (рік, місяць, число) **2025 02 28**
за СДРПОУ
Територія **ВІННИЦЬКА** за КАТОТТГ ¹
Організаційно-правова форма господарювання **Товариство з обмеженою відповідальністю** за КОПФГ
Вид економічної діяльності **Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення),
н.в.г.у.** за КВЕД
Середня кількість працівників ² **12**

КОДИ		
2025	02	28
40375894		
UA05020030010063857		
240		
64.99		

Адреса, телефон **вулиця Соборна, буд. 36, м. ВІННИЦЯ, ВІННИЦЬКА обл., 21050, Україна** 0674320181

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

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

за національними положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку

за міжнародними стандартами фінансової звітності

✓

Баланс (Звіт про фінансовий стан)
на 31 грудня 2024 р.

Форма №1 Код за ДКУД 1801001

А К Т И В	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Необоротні активи			
Нематеріальні активи	1000	52	51
первісна вартість	1001	85	85
накопичена амортизація	1002	33	34
Незавершені капітальні інвестиції	1005	-	-
Основні засоби	1010	2 806	2 250
первісна вартість	1011	4 298	2 511
знос	1012	1 492	261
Інвестиційна нерухомість	1015	-	-
первісна вартість інвестиційної нерухомості	1016	-	-
знос інвестиційної нерухомості	1017	-	-
Довгострокові біологічні активи	1020	-	-
первісна вартість довгострокових біологічних активів	1021	-	-
накопичена амортизація довгострокових біологічних активів	1022	-	-
Довгострокові фінансові інвестиції: які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	-	-
інші фінансові інвестиції	1035	11 134	16 110
Заборгованість за внесками до статутного капіталу інших підприємств	1036	-	-
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	-	-
Відстрочені податкові активи	1045	-	-
Гудвіл	1050	-	-
Відстрочені аквізиційні витрати	1060	-	-
Залишок коштів у централізованих страхових резервних фондах	1065	-	-
Інші необоротні активи	1090	-	-
Усього за розділом I	1095	13 992	18 411
II. Оборотні активи			
Запаси	1100	77	1
виробничі запаси	1101	77	1
незавершене виробництво	1102	-	-
готова продукція	1103	-	-
товари	1104	-	-
Поточні біологічні активи	1110	-	-
Депозити перестрахування	1115	-	-
Векселі одержані	1120	-	-
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками: за виданими авансами	1130	-	-
з бюджетом	1135	2	2
у тому числі з податку на прибуток	1136	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	1140	72	108
Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків	1145	-	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	10 872	6 603
Поточні фінансові інвестиції	1160	-	-
Гроші та їх еквіваленти	1165	3 430	3 619
готівка	1166	-	-
рахунки в банках	1167	3 430	3 619
Витрати майбутніх періодів	1170	2 348	2 466
Частка перестраховика у страхових резервах	1180	-	-
у тому числі в:			

резервах довгострокових зобов'язань	1181	-	-
резервах збитків або резервах належних виплат	1182	-	-
резервах незароблених премій	1183	-	-
інших страхових резервах	1184	-	-
Інші оборотні активи	1190	-	-
Усього за розділом II	1195	16 801	12 799
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	-	-
Баланс	1300	30 793	31 210

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
I	2	3	4
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	31 000	31 000
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	-	-
Капітал у дооцінках	1405	-	-
Додатковий капітал	1410	-	-
емісійний дохід	1411	-	-
накопичені курсові різниці	1412	-	-
Резервний капітал	1415	157	170
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	(878)	(494)
Неоплачений капітал	1425	(-)	(-)
Вилучений капітал	1430	(-)	(-)
Інші резерви	1435	-	-
Усього за розділом I	1495	30 279	30 676
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	-	-
Пенсійні зобов'язання	1505	-	-
Довгострокові кредити банків	1510	-	-
Інші довгострокові зобов'язання	1515	-	-
Довгострокові забезпечення	1520	-	-
довгострокові забезпечення витрат персоналу	1521	-	-
Цільове фінансування	1525	-	-
благодійна допомога	1526	-	-
Страхові резерви	1530	-	-
у тому числі:	1531	-	-
резерв довгострокових зобов'язань			
резерв збитків або резерв належних виплат	1532	-	-
резерв незароблених премій	1533	-	-
інші страхові резерви	1534	-	-
Інвестиційні контракти	1535	-	-
Призовий фонд	1540	-	-
Резерв на виплату джек-поту	1545	-	-
Усього за розділом II	1595	-	-
III. Поточні зобов'язання і забезпечення			
Короткострокові кредити банків	1600	-	-
Векселі видані	1605	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610	-	-
товари, роботи, послуги	1615	6	5
розрахунками з бюджетом	1620	-	-
у тому числі з податку на прибуток	1621	-	-
розрахунками зі страхування	1625	-	-
розрахунками з оплати праці	1630	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1635	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	1640	-	-
Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків	1645	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за страховою діяльністю	1650	-	-
Поточні забезпечення	1660	508	529
Доходи майбутніх періодів	1665	-	-
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670	-	-
Інші поточні зобов'язання	1690	-	-
Усього за розділом III	1695	514	534
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700	-	-
V. Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду	1800	-	-
Баланс	1900	30 793	31 210

Керівник

Шмудяк Олександр Юрійович

Головний бухгалтер

Юр Наталія Валеріївна

¹ Кодифікатор адміністративно-територіальних одиниць та територій територіальних громад.

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

Підприємство

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

(найменування)

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)

за

Рік 2024

р.

Дата (рік, місяць, число)
за ЄДРПОУ

КОДИ

2025 02 28

40375894

Форма № 2 Код за ДКУД 1801003

І. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	37 274	30 739
Чисті зароблені страхові премії	2010	-	-
премій підписані, валова сума	2011	-	-
премій, передані у перестрахування	2012	-	-
зміна резерву незароблених премій, валова сума	2013	-	-
зміна частки перестраховиків у резерві незароблених премій	2014	-	-
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(-)	(-)
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070	-	-
Валовий:			
прибуток	2090	37 274	30 739
збиток	2095	(-)	(-)
Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань	2105	-	-
Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів	2110	-	-
зміна інших страхових резервів, валова сума	2111	-	-
зміна частки перестраховиків в інших страхових резервах	2112	-	-
Інші операційні доходи	2120	1 676	474
у тому числі:	2121	-	-
дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю			
дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2122	-	-
дохід від використання коштів, вивільнених від оподаткування	2123	-	-
Адміністративні витрати	2130	(37 976)	(31 057)
Витрати на збут	2150	(-)	(-)
Інші операційні витрати	2180	(593)	(535)
у тому числі:	2181	-	-
витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю			
витрати від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2182	-	-
Фінансовий результат від операційної діяльності:			
прибуток	2190	381	-
збиток	2195	(-)	(379)
Дохід від участі в капіталі	2200	-	-
Інші фінансові доходи	2220	16	637
Інші доходи	2240	24	-
у тому числі:	2241	-	-
дохід від благодійної допомоги			
Фінансові витрати	2250	(-)	(-)
Втрати від участі в капіталі	2255	(-)	(-)
Інші витрати	2270	(24)	(-)
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275	-	-

Фінансовий результат до оподаткування:			
прибуток	2290	397	258
збиток	2295	(-)	(-)
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	-	-
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-
Чистий фінансовий результат:			
прибуток	2350	397	258
збиток	2355	(-)	(-)

II. СУКУПНИЙ ДОХІД

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405	-	-
Накопичені курсові різниці	2410	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415	-	-
Інший сукупний дохід	2445	-	-
Інший сукупний дохід до оподаткування	2450	-	-
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	-	-
Інший сукупний дохід після оподаткування	2460	-	-
Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)	2465	397	258

III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	211	264
Витрати на оплату праці	2505	2 732	3 069
Відрахування на соціальні заходи	2510	570	532
Амортизація	2515	93	426
Інші операційні витрати	2520	34 424	27 301
Разом	2550	38 030	31 592

IV. РОЗРАХУНОК ПОКАЗНИКІВ ПРИБУТКОВОСТІ АКЦІЙ

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

Керівник

Головний бухгалтер

Шмундяк Олександр Юрійович

Юр Наталія Валеріївна



Підприємство

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

(найменування)

Дата (рік, місяць, число)

за ЄДРПОУ

КОДИ

2025 02 28

40375894

Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)

за Рік 2024 р.

Форма №3 Код за ДКУД 1801004

Стаття	Код	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
I. Рух коштів у результаті операційної діяльності			
Надходження від:			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	37 924	30 782
Повернення податків і зборів	3005	-	-
у тому числі податку на додану вартість	3006	-	-
Цільового фінансування	3010	-	-
Надходження від отримання субсидій, дотацій	3011	-	-
Надходження авансів від покупців і замовників	3015	-	-
Надходження від повернення авансів	3020	7 138	-
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	963	512
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035	-	-
Надходження від операційної оренди	3040	-	-
Надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045	-	-
Надходження від страхових премій	3050	-	-
Надходження фінансових установ від повернення позик	3055	41 800	20 811
Інші надходження	3095	-	-
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	(40 497)	(23 715)
Праці	3105	(2 136)	(2 338)
Відрахувань на соціальні заходи	3110	(601)	(565)
Зобов'язань з податків і зборів	3115	(672)	(633)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	(-)	(-)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	(-)	(-)
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	(672)	(633)
Витрачання на оплату авансів	3135	(-)	(-)
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	(-)	(43)
Витрачання на оплату цільових внесків	3145	(-)	(-)
Витрачання на оплату зобов'язань за страховими контрактами	3150	(-)	(-)
Витрачання фінансових установ на надання позик	3155	(38 300)	(25 100)
Інші витрачання	3190	(497)	(47)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	5 122	-336
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	24	-
необоротних активів	3205	-	-
Надходження від отриманих:			
відсотків	3215	-	-
дивідендів	3220	-	-
Надходження від деривативів	3225	-	-
Надходження від погашення позик	3230	-	-
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	-	-
Інші надходження	3250	-	-

Витрачання на придбання: фінансових інвестицій	3255	(5 000)	(-)
необоротних активів	3260	(-)	(-)
Виплати за деривативами	3270	(-)	(-)
Витрачання на надання позик	3275	(-)	(-)
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	-	-
Інші платежі	3290	(-)	(-)
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	-4 976	-
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності			
Надходження від:			
Власного капіталу	3300	-	-
Отримання позик	3305	-	-
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	-	-
Інші надходження	3340	43	610
Витрачання на:			
Викуп власних акцій	3345	(-)	(-)
Погашення позик	3350	-	-
Сплату дивідендів	3355	(-)	(-)
Витрачання на сплату відсотків	3360	(-)	(-)
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди	3365	(-)	(-)
Витрачання на придбання частки в дочірньому підприємстві	3370	(-)	(-)
Витрачання на виплати неконтрольованим часткам у дочірніх підприємствах	3375	(-)	(-)
Інші платежі	3390	(-)	(-)
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	43	610
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	189	274
Залишок коштів на початок року	3405	3 430	3 156
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	-	-
Залишок коштів на кінець року	3415	3 619	3 430

Керівник

Шмундяк Олександр Юрійович

Головний бухгалтер

Юр Наталія Валеріївна



Підприємство

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

Дата (рік, місяць, число)

КОДИ

2025

02

28

40375894

(найменування)

Звіт про власний капітал
за Рік 2024 р.

Форма №4

Код за ДКУД

1801005

Стаття	Код ряд- ка	Зареє- строван- ний (пайовий) капітал	Капітал у дооцін- ках	Додат- ковий капітал	Резер- вний капітал	Нерозпо- ділений прибуток (непокри- тий збиток)	Нео- пла- чений капітал	Вилу- чений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	31 000	-	-	157	(878)	-	-	30 279
Коригування:									
Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на початок року	4095	31 000	-	-	157	(878)	-	-	30 279
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	397	-	-	397
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	-	-	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111	-	-	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	4112	-	-	-	-	-	-	-	-
Накопичені курсові різниці	4113	-	-	-	-	-	-	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих і спільних підприємств	4114	-	-	-	-	-	-	-	-
Інший сукупний дохід	4116	-	-	-	-	-	-	-	-
Розподіл прибутку:									
Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	-	-	-	-
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-	-	-	-
Відрахування до резервного капіталу	4210	-	-	-	13	(13)	-	-	-
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства	4215	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів	4220	-	-	-	-	-	-	-	-

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	-	-	-	-	-	-	-	-
Внески учасників:									
Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення капіталу:									
Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-	-
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-	-
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
Зменшення номінальної вартості акцій	4280	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-	-
Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	4291	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом змін у капіталі	4295	-	-	-	13	384	-	-	397
Залишок на кінець року	4300	31 000	-	-	170	(494)	-	-	30 676

Керівник

Шмундяк Олександр Юрійович

Головний бухгалтер

Юр Наталія Валеріївна



Дата (рік, місяць, число)

Підприємство

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

КОДИ

40375894

(найменування)

Звіт про власний капітал
за Рік 2023 р.

Форма №4

Код за ДКУД

1801005

Стаття	Код ряд- ка	Зареє- строван- ий (пайовий) капітал	Капітал у дооцін- ках	Додат- ковий капітал	Резер- вний капітал	Нерозпо- ділений прибуток (непокри- тий збиток)	Нео- пла- чений капітал	Вилу- чений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	31 000	-	-	157	(1 136)	-	-	30 021
Коригування: Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
Скоригований зали- шок на початок року	4095	31 000	-	-	157	(1 136)	-	-	30 021
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	258	-	-	258
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	-	-	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111	-	-	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	4112	-	-	-	-	-	-	-	-
Накопичені курсові різниці	4113	-	-	-	-	-	-	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих і спільних підприємств	4114	-	-	-	-	-	-	-	-
Інший сукупний дохід	4116	-	-	-	-	-	-	-	-
Розподіл прибутку: Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	-	-	-	-
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-	-	-	-
Відрахування до резервного капіталу	4210	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства	4215	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів	4220	-	-	-	-	-	-	-	-

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	-	-	-	-	-	-	-	-
Внески учасників:									
Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення капіталу:									
Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-	-
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-	-
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
Зменшення номінальної вартості акцій	4280	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-	-
Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	4291	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом змін у капіталі	4295	-	-	-	-	258	-	-	258
Залишок на кінець року	4300	31 000	-	-	157	(878)	-	-	30 279

Керівник

Шмундяк Олександр Юрійович

Головний бухгалтер

Юр Наталія Валеріївна



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

Фінансова звітність за 2024 рік.

Зміст

Звітність за 2024р.

Звіт про фінансовий стан.....	2
Звіт про прибутки та збитки та інший сукупний дохід.....	3
Звіт про рух грошових коштів.....	4
Звіт про зміни у власному капіталі.....	5
Примітки до річної фінансової звітності.....	7
1. Основні відомості про товариство.....	7
2. Загальна основа формування фінансової звітності.....	12
3. Основні принципи облікової політики.....	14
4. Ключові бухгалтерські оцінки та професійні судження в застосуванні облікової політики.....	26
5. Розкриття інформації щодо використання справедливої вартості	28
6. Розкриття показників фінансової звітності.....	29
7. Цілі та політика управління фінансовими ризиками.....	38
8. Події після дати балансу.....	42
9. Рішення про затвердження фінансової звітності.....	43

Комплект фінансової звітності за МСФЗ

ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВИЙ СТАН

Станом на 31 грудня 2024 року

(у тисячах українських гривень)

Показник	Примітки	На кінець поточного звітного періоду	На початок поточного звітного періоду
Активи			
Непоточні активи			
Основні засоби	6.2.1	2 250	2 806
Нематеріальні активи за винятком гудвілу	6.2.2	51	52
Фінансові інвестиції що оцінюються за справедливою вартістю з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку	6.2.3	16 110	11 134
Загальна сума непоточних активів		18 411	13 992
Поточні активи			
Поточні запаси	6.2.4	1	77
Торговельна та інша поточна дебіторська заборгованість	5.2, 6.2.5	6 713	10 946
Грошові кошти та їх еквіваленти	6.2.6	3 619	3 430
Загальна сума поточних активів за винятком непоточних активів або груп вибуття, класифікованих як утримувані для продажу або утримувані для виплат власникам		10 333	14 453
Загальна сума поточних активів		10 333	14 453
Витрати майбутніх періодів	6.2.7	2 466	2 348
Загальна сума активів		31 210	30 793
Власний капітал та зобов'язання			
Власний капітал			
Статутний капітал	6.3.1	31 000	31 000
Нерозподілений прибуток	6.3.2	(494)	(878)
Інші резерви	6.3.3	170	157
Загальна сума власного капіталу		30 676	30 279
Поточні зобов'язання			
Поточні забезпечення			
Поточні забезпечення на винагороди працівникам	6.4.1	529	508
Загальна сума поточних забезпечень		529	508
Торговельна та інша поточна кредиторська заборгованість	6.4.2	5	6
Поточні податкові зобов'язання, поточні	6.4.3		
Інші поточні фінансові зобов'язання	6.4.4		
Загальна сума поточних зобов'язань за винятком зобов'язань, включених до груп вибуття, класифікованих як утримувані для продажу		534	514
Загальна сума поточних зобов'язань		534	514
Загальна сума зобов'язань		31 210	30 793

Керівник

Головний бухгалтер

О.Ю.Шмундяк

Н.В.Юр

ЗВІТ ПРО СУКУПНИЙ ДОХІД
прибуток та збиток
За 2024 рік

(у тисячах українських гривень)

	Примітки	Поточний звітний період	Порівняльн ий звітний період
Прибуток або збиток			
Прибуток (збиток)			
Дохід від звичайної діяльності	6.1.1	37 274	30739
Собівартість реалізації	6.1.2		
Валовий прибуток		37 274	30 739
Інші доходи	6.1.3	1 676	474
Адміністративні витрати	6.1.4	37 976	31 057
Інша витрата	6.1.5	593	535
Інші прибутки (збитки)			
Прибуток (збиток) від операційної діяльності		381	(379)
Фінансові доходи	6.1.6	40	637
Фінансові витрати	6.1.7	24	
Прибуток (збиток) до оподаткування	6.1.8	397	258
Витрати на сплату податку (доходи від повернення податку)	6.1.8		
Прибуток (збиток) від діяльності, що триває	6.1.8	397	258
Прибуток (збиток)	6.1.8	397	258

Керівник

Головний бухгалтер

О.Ю.Шмундяк

Н.В.Юр

ЗВІТ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ

за прямим методом

За 2024 рік

(у тисячах українських гривень)

Стаття	Примітки	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	6.5.1	37 924	30 782
Інші надходження грошових коштів від операційної діяльності	6.5.1	48 938	20 811
Класи виплат грошових коштів від операційної діяльності			
Виплати постачальникам за товари та послуги	6.5.2	40 497	23 715
Виплати працівникам та виплати від їх імені	6.5.2	3 409	3 536
Інші виплати грошових коштів за операційною діяльністю	6.5.2	38 797	25 190
Чисті грошові потоки від (використані у) діяльності			
Проценти отримані	6.5.1	963	512
Податки на прибуток сплачені (повернені)	6.5.2		
Чисті грошові потоки від операційної діяльності (використані в операційній діяльності)		5 122	-336
Грошові потоки від (для) інвестиційної діяльності			
Інші надходження (вибуття) грошових коштів	6.5.3	24	0
Придбання інших довгострокових активів	6.5.3	5 000	
Чисті грошові потоки від інвестиційної діяльності (використані в інвестиційній діяльності)		-4 976	
Грошові потоки від (для) фінансової діяльності			
Інші надходження (вибуття) грошових коштів	6.5.4	43	610
Виплати за орендними зобов'язаннями	6.5.4		
Чисті грошові потоки від фінансової діяльності (використані у фінансової діяльності)		43	610
Чисте збільшення (зменшення) грошових коштів та їх еквівалентів до впливу змін валютного курсу		189	274
Чисте збільшення (зменшення) грошових коштів та їх еквівалентів після впливу змін валютного курсу		189	274
Грошові кошти та їх еквіваленти на початок періоду		3 430	3 156
Грошові кошти та їх еквіваленти на кінець періоду		3 619	3 430

Керівник

Головний бухгалтер

О.Ю.Шмундяк

Н.В.Юр

ЗВІТ ПРО ЗМІНИ У ВЛАСНОМУ КАПІТАЛІ
За 2024 рік

(у тисячах українських гривень)

Поточний звітний період	Примітки	Статутний капітал		Інша частка участі в капіталі	Нерозподілений прибуток		Власний капітал	
		Раніше представлені	Відображені в поточному періоді		Збільшення (зменшення) внаслідок виправлення помилок попередніх періодів	Відображені в поточному періоді	Раніше представлені	Збільшення (зменшення) внаслідок виправлення помилок попередніх періодів
Звіт про зміни у капіталі								
Звіт про зміни у власному капіталі								
Власний капітал на початок періоду	6.3.1	31 000		157	(878)			30 279
Зміни у власному капіталі								
Сукупний дохід								
Прибуток (збиток)	6.3.2				397			397
Збільшення (зменшення) через інші зміни власний капітал	6.3.3			13	(13)			
Загальна сума збільшення (зменшення) власного капіталу				13	384			397
Власний капітал на кінець періоду		31 000		170	(494)			30 676

ЗВІТ ПРО ЗМІНИ У ВЛАСНОМУ КАПІТАЛІ
За 2023 рік

(у тисячах українських гривень)

Період звітний звітний період	Примітки	Статутний капітал		Інша частка участі в капіталі	Нерозподілений прибуток		Власний капітал	
		Раніше представлено	Відображені в поточному періоді		Збільшення (зменшення) внаслідок виправлення помилок попередніх періодів	Відображені в поточному періоді	Раніше представлено	Збільшення (зменшення) внаслідок виправлення помилок попередніх періодів
Звіт про зміни у капіталі								
Звіт про зміни у власному капіталі								
Власний капітал на початок періоду	6.3.1	31 000		157	(1 136)			30 021
Зміни у власному капіталі								
Сукупний дохід								
Прибуток (збиток)	6.3.2				258			258
Збільшення (зменшення) через інші зміни власний капітал	6.3.3							
Загальна сума збільшення (зменшення) власного капіталу					258			258
Власний капітал на кінець періоду		31 000		157	(878)			30 279

Керівник

Головний бухгалтер

О.Ю.Шмундяк

Н.В.Юр

ПРИМІТКИ ДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ
за звітний період, що закінчився 31 грудня 2024 року
(Примітки є невід'ємною частиною фінансової звітності)

1. Основні відомості про товариство:

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

Скорочене найменування: ТОВ «МФУФБ».

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

Статут Товариства зареєстрований Виконавчим комітетом Вінницької міської ради (Державний реєстратор Щирук Олена Василівна) 28.03.2016, номер запису 11741020000014050. До Статуту Товариства в подальшому вносились зміни, чинна редакція зареєстрована в реєстрі 21.03.2025, номер запису 11741050008014050.

Код підприємства за ЄДРПОУ: 40375894.

Діяльність Товариства здійснюється на підставі:

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

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

Видами діяльності Товариства згідно КВЕД є:

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

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

Органами управління Товариства є:

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

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

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

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

Юридична адреса та місце здійснення діяльності.

Товариство фактично здійснює свою діяльність за юридичною адресою: Україна, 21050, Вінницька обл., Вінницький р-н., м. Вінниця, вул. Соборна, буд. 36.

Середня кількість працівників станом на 31.12.2024 р. склала 12.

Середня кількість працівників станом на 31.12.2023 р. склала 12.

Товариство не є контролером/учасником небанківської фінансової групи.

Товариство не є підприємством, що становить суспільний інтерес.

1.1. Інформація щодо виконання вимог регулятора – НКЦПФР до управителів

Станом на 01.01.2024 року статутний капітал Товариства становить 31 000 000 (тридцять один мільйон) грн. 00 коп. та розподіляється між засновниками/учасниками наступним чином:

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

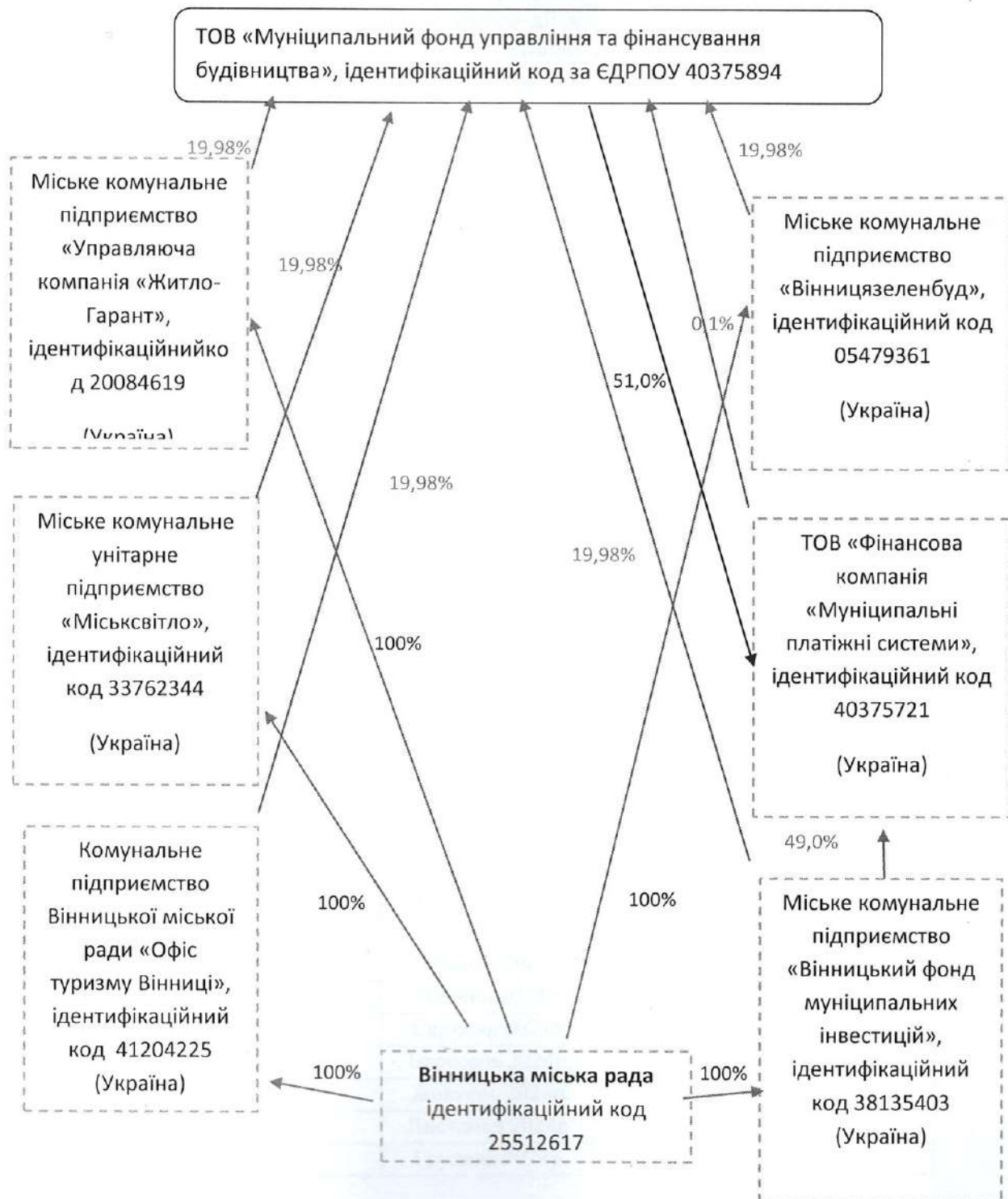
Відповідно до протоколу №8 загальних зборів учасників Товариства від 19.06.2024р. прийнято рішення про перерозподіл часток в статутному капіталі Товариства та прийняття до його складу нових учасників. В результаті вищезазначеного статутний капітал Товариства отримав наступний розподіл:

Засновник/учасник	Місцезнаходження Засновника	Частка (%)	Сума (грн.)
МІСЬКЕ КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО «ВІННИЦЬКИЙ ФОНД МУНІЦИПАЛЬНИХ ІНВЕСТИЦІЙ» Код ЄДРПОУ: 38135403	Україна, 21050, Вінницька обл., місто Вінниця, ВУЛИЦЯ СОБОРНА, 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 СОБОРНА, будинок 36	0,10	31 000,00
ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ОФІС ТУРИЗМУ ВІННИЦІ» Код ЄДРПОУ: 41204225	21050, Вінницька обл., місто Вінниця, ВУЛИЦЯ СОБОРНА, будинок 89	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. Вашука Миколи, буд. 16	19,98	6 193 800,00

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

Станом на 31.12.2024 року розмір статутного капіталу Товариством визначений його статутними документами відповідає розміру який відображений у бухгалтерському обліку, фінансовій звітності та відповідає відомостям у Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань.

СХЕМАТИЧНЕ ЗОБРАЖЕННЯ СТРУКТУРИ ВЛАСНОСТІ ТОВ «МФУФБ» на 31.12.2024



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

Інформація про кінцевих бенефіціарних власників відповідає вимогам, встановлених Положенням про форму та зміст структури власності, затвердженим наказом Міністерства фінансів України від 19 березня 2021 року № 163, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 08 червня 2021 року за № 768/3639.

Товариство протягом звітного періоду не є контролером/учасником небанківської фінансової групи та підприємством, що становить суспільний інтерес.

Товариство не володіє дочірніми компаніями та не виступає по відношенню до інших материнською компанією.

Відповідно до Рішення № 153 від 15.02.2023 року «Щодо застосування деяких рішень Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку на період дії воєнного стану», яким тимчасово, на період дії воєнного стану, зупинено дію рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 01 жовтня 2015 року № 1597 «Про затвердження Положення щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками», зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 28 жовтня 2015 року за № 1311/27756 (зі змінами).

Відповідно до Рішення НКЦПФР №1221 від 29.09.2022 «Щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на ринках капіталу та організованих товарних ринках», із змінами Товариство використовує норматив ліквідності активів, який розраховується за формулою:

$$ГК + ОВДП + ОЗДП + ФІ - ЗБ$$

ПК

Згідно з вищевказаним рішенням НКЦПФР, нормативне значення нормативу ліквідності активів у 2024 році становило:- не менше 0,5.

З 01 січня 2023 року- не менше 0,1;

З 01 березня 2023 року- не менше 0,3;

З 01 жовтня 2023 року – не менше 0,5;

Протягом 2024 року Товариство не порушило та дотримувалось виконання даного нормативу.

№	Місяць, рік	Норматив ліквідності активів
1	Січень 2024р.	1,0537
2	Лютий 2024р.	0,9538
3	Березень 2024р.	0,8734
4	Квітень 2024р.	0,6465
5	Травень 2024р.	0,6904
6	Червень 2024р.	0,6916
7	Липень 2024р.	0,6128
8	Серпень 2024р.	0,7110
9	Вересень 2024р.	0,6074
10	Жовтень 2024р.	0,6400
11	Листопад 2024р.	0,6436
12	Грудень 2024р.	0,7712

Станом на 01.01.2024р. сума сформованого резервного капіталу у попередніх періодах становить 157 тис.грн. У звітному періоді резервний фонд нараховано у розмірі 12,9 тис.грн., що становить 5% від суми отриманого Товариством чистого прибутку розмір якого за результатами фінансово-господарської діяльності у 2023 році склав 258 тис. грн. Станом на 31.12.2024р. сума сформованого резервного капіталу становить 170 тис.грн.

Станом на 31.12.2023 в управлінні ТОВ «МФУФБ» як Управителя ФФБ виду «А» перебував об'єкт будівництва: «Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом по вул. Привокзальна, 30 в м. Вінниці».

Станом на 31.12.2024 в управлінні ТОВ «МФУФБ» як Управителя ФФБ виду «А» перебувало 2 об'єкти будівництва:

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

«Нове будівництво багатофункціонального комплексу з житловими приміщеннями по вул.Р.Скалецького,29 в м. Вінниці»

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

Адреса Об'єкту будівництва: м. Вінниця, вул. Привокзальна, 30

За ФФБ виду «А» за об'єктом будівництва: «Нове будівництво багатоквартирного житлового будинку з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом по вул. Привокзальна, 30 в м. Вінниці» відкрито наступний банківський рахунок:

Банк одержувача
АТ "Укрексімбанк" (м. Київ)
МФО банку 322313

Щодо об'єкта будівництва: «Нове будівництво багатофункціонального комплексу з житловими приміщеннями по вул.Р.Скалецького,29 в м. Вінниці»

Адреса Об'єкту будівництва: м. Вінниця, вул. Р. Скалецького, 29.

За ФФБ виду «А» за об'єктом будівництва: «Нове будівництво багатофункціонального комплексу з житловими приміщеннями по вул.Р.Скалецького,29 в м. Вінниці» відкрито наступний банківський рахунок:

Банк одержувача
АТ «КБ «ГЛОБУС»(м. Київ)
МФО банку 380526

Облік коштів, внесених до ФФБ, а також облік коштів, спрямованих управителем на фінансування будівництва, здійснюється відокремлено від іншого майна, а також від інших ФФБ із складанням щодо цього майна окремого балансу. При цьому ведеться облік прав вимог довіритель фондів фінансування будівництва щодо кожного утвореного управителем фонду.

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

Діяльність з управління майном здійснюється Товариством окремо щодо кожного створеного ФФБ при цьому облік укладених та виконаних договорів управителя з установниками ведеться у відповідному журналі та картках відповідно до вимог п. 11-15 статті V Положення про провадження професійної діяльності на ринках капіталу - діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю затвердженого Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 13 травня 2021 року №274.

Відповідно до ст. 2 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», договір управління із забудовником (далі - договір) - договір, який регулює взаємовідносини управителя із забудовником щодо організації спорудження об'єктів будівництва з використанням отриманих в управління управителем коштів та подальшої передачі забудовником об'єктів інвестування установникам управління майном та укладається у випадках, передбачених цим Законом;

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

Відповідно до ст 9 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», укладання договору між управителем та забудовником Управитель укладає із забудовником договір, за яким забудовник зобов'язується збудувати один або декілька об'єктів будівництва, забезпечити прийняття їх в експлуатацію в установленому законодавством порядку та передати об'єкти інвестування установникам цього фонду у строки та на умовах, визначених цим Законом, Правилами фонду та договором управління майном, а управитель зобов'язується здійснювати фінансування будівництва цих об'єктів будівництва на умовах договору. Такий договір підлягає нотаріальному посвідченню.

Таким чином, ТОВ «МФУФБ» як управитель приймає у управління кошти та забезпечує фінансування об'єктів інвестування. При цьому Забудовник самостійно укладає договори підряду з підрядними організаціями та визначає їх основні умови. Обсяги будівельних робіт за кожним об'єктом фіксуються у відповідних договорах між Забудовником і підрядником.

2. Загальна основа формування фінансової звітності

Ця фінансова звітність підготовлена відповідно до Міжнародних Стандартів Фінансової Звітності (МСФЗ), включаючи Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (МСБО) та Тлумачення (КТМФЗ, ПКТ), у редакції, чинній на 01 січня 2024 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-finansovoi-zvitnosti>).

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

Підготовлена Товариством фінансова звітність без будь-яких застережень відповідає всім вимогам чинних МСФЗ з врахуванням змін, внесених РМСБО станом на 01 січня 2024 року, дотримання яких забезпечує достовірне подання інформації в фінансовій звітності, а саме, доречної, достовірної, зіставної та зрозумілої інформації.

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

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

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

Дата складання звітності: станом на 31.12.2024 року.

Звітний період: 2024 рік, який починається 01.01.2024р. та закінчується 31.12.2024р.

Валюта звітності: національна валюта України – гривня.

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

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

2.1. Форма та назви фінансових звітів

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

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

Всі фінансові звіти комплекту фінансової звітності подаються з однаковою значимістю. Фінансова звітність за 2024 рік складена за міжнародними стандартами фінансової звітності на основі таксономії.

2.2. Методи подання інформації у фінансових звітах

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

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

Представлення грошових потоків у Звіті про рух грошових коштів здійснюється із застосуванням прямого методу, згідно з яким розкривається інформація про основні класи надходжень грошових коштів чи виплат грошових коштів. Інформація про основні види грошових надходжень та грошових виплат формується на підставі облікових записів Товариства.

2.3. Валюта надання інформації

Функціональною валютою фінансової звітності Товариства є українська гривня.

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

2.4. Принцип безперервності діяльності

Керівництво підготувало зазначену фінансову звітність на підставі принципу безперервності діяльності.

Фінансова звітність Товариства підготовлена виходячи з припущення безперервності діяльності, відповідно до якого реалізація активів і погашення зобов'язань відбувається в ході звичайної діяльності. Фінансова звітність не включає коригування, які необхідно було б провести в тому випадку, якби Товариство не могло продовжити подальше здійснення фінансово-господарської діяльності відповідно до принципів безперервності діяльності. Оцінюючи доречність припущення про безперервність, управлінський персонал бере до уваги всю наявну інформацію щодо майбутнього - щонайменше на 12 місяців з кінця 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, розташовані в містах, де на часі проводяться активні воєнні дії. Діяльність Товариства здійснюється засобами інтернет-зв'язку, не залежить від конкретних локацій, тому не зупинена під час війни.

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

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

Таким чином, Товариство не очікує значних змін в провадженні майбутньої діяльності. Очікується зменшення суми доходів в зв'язку з погіршенням стану економіки, платоспроможності населення та припинення/призупинення діяльності багатьох юридичних осіб, але це не матиме суттєвий вплив на здатність Товариства здійснювати безперервну діяльність. Однак, наявна інформація щодо

тривалості воєнного стану в країні, економічних наслідків та державної підтримки на дату затвердження цієї фінансової звітності залишаються невизначеними, що не дозволяє з достатнім ступенем достовірності оцінити обсяги, тривалість і тяжкість цих наслідків, а також їх вплив на фінансовий стан та результати діяльності Товариства в майбутніх періодах.

2.5. Концепція суттєвості у фінансовій звітності

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

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

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

3. Основні принципи облікової політики

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

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

3.1. Загальні положення щодо облікових політик

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

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

3.2. Зміни в обліковій політиці та розкриттях

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

Облікова політика Товариства, застосовувана на протязі 2024 року і відповідає обліковій політиці попереднього фінансового періоду.

3.3. Визнання та оцінка фінансових інструментів

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

Товариство визнає такі категорії фінансових інструментів:

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

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

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

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

- інструменти, які утримуються з метою отримання передбачених договором грошових потоків, оцінюються за амортизованою вартістю;

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

- інструменти, які утримуються для інших цілей, класифікуються як оцінювані за СВПЗ

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

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

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

Для визначення справедливої вартості деяких фінансових інструментів, по яким відсутня інформація про ринкові ціни із зовнішніх джерел, використовується така модель оцінки, як модель дисконтованих грошових потоків, або остання (балансова) вартість фінансового активу (історична вартість). В даній фінансовій звітності зроблені відповідні розкриття, якщо зміни будь-якого допущення призведуть до суттєвих змін прибутку, доходів, загальної суми активів або зобов'язань.

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

Знецінення

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

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

Основними ознаками знецінення для Товариства може бути порушення платіжних зобов'язань більш ніж на 90 днів, реструктуризація, яка здійснюється з погіршенням позицій кредитора і несе прямі фінансові втрати, порушення справи про банкрутство або ліквідацію клієнта та інше. Вхідні дані щодо оцінювання справедливої вартості таких фінансових активів відносяться до вхідних даних третього рівня ієрархії справедливої вартості

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

- а) фінансові труднощі емітентів акцій або корпоративних прав (вхідні дані щодо оцінювання справедливої вартості таких фінансових активів відносяться до вхідних даних третього рівня ієрархії справедливої вартості);

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

Грошові кошти та їхні еквіваленти

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

Дебіторська заборгованість

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

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

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

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

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

Авансові платежі та передоплата

Передоплата відображається в звітності за первісною вартістю. Передоплата класифікується як довгострокова, якщо очікуваний термін отримання товарів або послуг, які відносяться до неї, складає вище ніж 1 рік, або якщо передоплата відноситься до активу, який буде відображатись в обліку як необоротний актив при первісному визначенні. Сума передоплати за придбання активу та включається в

його балансову вартість при отриманні Товариством контролю над цим активом та наявності вірогідності того, що майбутні економічні вигоди, пов'язані з ним, будуть отримані. Якщо є ознака того, що активи, товари або послуги, які відносяться до передоплати, не будуть отримані, балансова вартість передоплати підлягає зменшенню на відповідний збиток від знецінення відображається в прибутках або збитках за рік.

3.4. Основні засоби та нематеріальні активи

3.4.1. Основні засоби

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

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

Подальші витрати.

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

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

Амортизація.

Амортизація основних засобів згідно облікової політики нараховується прямолінійним методом.

Амортизацію активу починають, коли він стає придатним для використання (тобто з дати вводу об'єкта в експлуатацію). Амортизацію активу припиняють на одну з двох дат, яка відбувається раніше: на дату, з якої актив класифікують як утримуваний для продажу, або на дату, з якої припиняють визнання активу. У бухгалтерському обліку амортизації підлягають усі групи основних засобів з віднесенням загальної суми амортизації на витрати. Визначений строк корисного використання затверджується актами приймання – передачі основних засобів. Зміни строку корисного використання встановлюються наказом по Товариству.

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

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

3.4.2. Нематеріальні активи

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

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

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

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

Нематеріальні активи списуються при продажі або коли від його майбутнього використання або вибуття не очікується економічних вигід. Дохід або збиток від списання нематеріального активу, що є

різницею між чистими сумами від вибуття і балансовою вартістю активу, включається в звіт про сукупні доходи і витрати у момент списання.

3.4.3. Зменшення корисності основних засобів та нематеріальних активів.

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

3.5. Оренда

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

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

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

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

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

Товариство є орендарем вбудованих приміщень загальною площею 48,49 кв.м. адміністративної будівлі. Протягом 2024 року Товариство класифікувало 1 договір оренди комунального майна Вінницької міської територіальної громади, що відповідають вимогам стандарту МСФЗ 16:

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

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

№	Вбудовані приміщення під офіс	№ договору	Орендодавець	Дата закінчення договору	Сума щомісячного орендного платежу, грн.	За 2024 рік всього, грн..
1	м. Вінниця, вул. Соборна, 36	Договір оренди комунального майна Вінницької міської територіальної громади №2-159 від 26.12.2022р.(нова редакція)	Департамент комунального майна Вінницької міської ради	29.09.2027	Розмір орендної плати за кожний наступний місяць визначається шляхом коригування орендної плати за попередній місяць на індекс інфляції попереднього місяця	54 015,24

У фінансовій звітності ці витрати включені до адміністративних витрат та відображені у Звіті про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 2024 рік.

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

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

3.6. Податок на прибуток

Товариство є платником податку на прибуток на загальних підставах. Зобов'язання з податку на прибуток розраховуються з використанням ставок оподаткування, встановлених законодавством, що набрали або практично набрали чинності на звітну дату, які імовірно діятимуть у період реалізації податкового активу або погашення зобов'язання, визнаються у витратах з податку на прибуток.

3.7. Фінансові зобов'язання

Кредити банків

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

Згортання фінансових активів та зобов'язань

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

Забезпечення

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

3.8. Виплати працівникам

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

Пенсійні зобов'язання

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

3.9. Запаси.

Запаси враховуються за фактичною собівартістю. При використанні запасів у господарській діяльності Товариства або іншому вибутті їх оцінка виконується за методом FIFO. Уцінка (дооцінка)

запасів враховується в прибутках(збитках) поточного періоду. На кінець 2024 року залишок становить 1 тис. грн.

3.10. Доходи та витрати

Доходи та витрати визнаються за методом нарахування.

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

Доходи і витрати визнаються за кожним видом діяльності – операційної, інвестиційної, фінансової. Критерії визнання доходу і витрат застосовуються окремо до кожної операції.

Кожний вид доходу і витрат відображається в бухгалтерському обліку окремо.

Товариство обліковує доходи та витрати відповідно до таких принципів:

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

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

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

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

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

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

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

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

3.11. Управління капіталом

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

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

Управління капіталом Товариства спрямовано на досягнення наступних цілей:

- зберегти спроможність Товариства продовжувати свою діяльність так, щоб воно і надалі забезпечувало дохід для учасників Товариства та виплати іншим зацікавленим сторонам;
- забезпечити належний прибуток учасникам товариства завдяки встановленню цін на послуги Товариства, що відповідають рівню ризику;

- дотримання вимог до капіталу, встановлених регулятором, і забезпечення здатності Товариства функціонувати в якості безперервного діючого підприємства.

Для оцінки ефективності управління капіталом Товариство розраховує такі показники:

Показник	Нормативне (цільове) значення	Формула розрахунку за показниками фінансової звітності
Коефіцієнт платоспроможності	$\geq 8\%$	Платоспроможність-співвідношення загальної суми власного капіталу управителя та сумарних активів фінансової установи (у тому числі майна, що перебуває в управлінні управителя та обліковується на окремому балансі, зважених за ступенем ризику)
Коефіцієнт абсолютної ліквідності	$\geq 20\%$	Загальна сума грошових коштів (їх еквівалентів) та короткострокових фінансових вкладень / поточні зобов'язання
Коефіцієнт залучення коштів	≤ 50	Поточне співвідношення суми залучених від установників управління майном коштів / до власного капіталу фінансової установи

3.12 Нові та переглянуті стандарти та тлумачення

МСФЗ, які прийняті, але ще не набули чинності

МСФЗ та правки до них	Основні вимоги	Ефективна дата	Дострокове застосування	Застосування у фінансовій звітності за 2024р.	Вплив поправок
МСБО 16 «Основні засоби»	Поточною редакцією п.17 IAS 16 передбачено, що до первісної вартості об'єкта основних засобів включаються витрати на перевірку активу, зменшені на суму чистих надходжень від продажу виробів, вироблених у процесі доставки та перевірки активу. Наприклад, витрати на тестування обладнання включаються до первісної вартості за мінусом прибутку від продажу зразків, отриманих у процесі тестування, а витрати на випробування свердловини включаються до первісної вартості за мінусом прибутку від продажу нафти та газу, добутих у результаті випробування свердловини. Забороняється вираховувати з вартості основних засобів суми, отримані від продажу вироблених виробів в періодах, коли компанія готує актив до використання за призначенням. Натомість компанія визнаватиме таку виручку від продажів та відповідні витрати у складі прибутку або збитку.	01 січня 2024 року	Дозволено	не застосовується	Правки не мали впливу
МСБО 37 «Забезпечення, непередбачені зобов'язання та непередбачені активи»	Поточною редакцією п. 68 IAS 37 не уточнюється, які саме витрати слід брати до уваги при оцінці витрат на виконання контракту з метою ідентифікації його обтяжливості. Внаслідок цього існує розбіжність у методиках врахування витрат, що призводить до відмінностей у фінансовій звітності компаній, які мають у своїх портфелях обтяжливі договори. До п. 68 IAS 37 внесено зміни, внаслідок яких встановлено, що витрати на виконання договору включають витрати, які безпосередньо пов'язані з цим договором, а також: (а) додаткові витрати на виконання цього договору, наприклад, прямі витрати на оплату праці та матеріалів; і (б) розподілені інші витрати, безпосередньо пов'язані з виконанням договорів, наприклад, розподілену частину витрат на амортизацію об'єкта основних засобів, що використовується для виконання в числі інших та даного договору.	1 січня 2024 року	Дозволено	не застосовується	Правки не мали впливу

МСФЗ та правки до них	Основні вимоги	Ефективна дата	Дострокове застосування	Застосування у фінансовій звітності за 2024р.	Вплив поправок
	Поправки уточнюють, що «витрати на виконання договору» являють собою витрати, безпосередньо пов'язані з договором - тобто прями та розподілені витрати.				
МСФЗ 3 «Об'єднання бізнесу»	Актуалізація посилань в МСФЗ (IFRS) 3 на Концептуальні основи підготовки фінансової звітності, не змінюючи вимог до обліку для об'єднання бізнесів. IFRS 3 визначає, як компанія повинна враховувати активи та зобов'язання, які вона купує внаслідок об'єднання бізнесу. IFRS 3 вимагає, щоб компанія посилалася на Концептуальні основи фінансової звітності, щоб визначити, що визнається активом чи зобов'язанням. У поточній редакції з метою застосування IFRS 3 замість положень Концептуальних основ, випущених у 2018 році, покупці повинні використовувати визначення активу та зобов'язання та відповідні вказівки, викладені у Концептуальних основах, прийнятих Радою з МСФЗ у 2001 році. Оновлено посилання відповідно до якого, покупці повинні посылатися на Концептуальні засади, випущені у 2018 році, для визначення того, що складає актив чи зобов'язання. Додано виняток щодо зобов'язань і умовних зобов'язань. Цей виняток передбачає, що стосовно деяких видів зобов'язань і умовних зобов'язань організація, яка застосовує МСФЗ (IFRS) 3, повинна посылатися на МСБО (IAS) 37 «Забезпечення, непередбачені зобов'язання та непередбачені активи» або на Роз'яснення КТМФЗ (IFRIC) 21 «Збори», а не на Концептуальні основи фінансової звітності 2018 року.	1 січня 2024 року	Дозволено	не застосовується	Правки не мали впливу
Щорічні поправки в МСФЗ (2018-2020): МСФЗ (IFRS) 1 «Перше застосування Міжнародних стандартів фінансової звітності»	Пункт D16 (а) МСФЗ 1 надає дочірній організації, яка вперше починає застосовувати МСФЗ пізніше, ніж її материнська компанія, звільнення щодо оцінки його активів та зобов'язань. Виняток, передбачений пунктом D16 (а) IFRS 1, не застосовується до компонентів капіталу. Відповідно, до внесення поправки до IFRS 1 від дочірньої організації, яка вперше застосовувала МСФЗ пізніше, ніж її материнська компанія, могли вимагати вести два окремі обліку для накопичених курсових різниць, заснованих на різних датах переходу на МСФЗ. Поправка до IFRS 1 розширює звільнення, передбачене пунктом D16 (а) IFRS 1, на накопичені курсові різниці, щоб скоротити витрати для компаній, що вперше застосовують МСФЗ. Поправка дозволяє дочірньому підприємству, що застосовує IFRS 1: D16 (а) (яке переходить на МСФЗ пізніше своєї материнської компанії), виконати оцінку накопиченого ефекту курсових різниць у складі іншого сукупного доходу - на підставі такої оцінки, виконаної материнською компанією на дату її переходу на МСФЗ.	1 січня 2024 року	Дозволено	не застосовується	Правки не мали впливу
Щорічні поправки в МСФЗ (2018-2020): МСФЗ (IFRS) 9 «Фінансові інструменти»	Поправка пояснює, які комісії враховує компанія, коли вона застосовує тест «10 відсотків», передбачений пунктом B3.3.6 IFRS 9 для оцінки того, чи є модифікація фінансового інструменту суттєвою і чи слід припинити визнання фінансового зобов'язання. Так, при визначенні величини виплат комісійної винагороди за вирахуванням отриманої комісійної винагороди позичальник враховує тільки суми комісійної винагороди, виплата або отримання яких провадилися між цим позичальником та відповідним кредитором, включаючи комісійну винагороду, виплачену від імені один одного. Тобто, комісійна винагорода, що включається в «10-відсотковий» тест при припиненні визнання фінансових зобов'язань, включає тільки винагороду, сплачену між позикодавцем і позикоотримувачем, включаючи винагороду, сплачену або отриману від інших сторін. Якщо заміна одного боргового інструменту на	1 січня 2024 року	Дозволено	не застосовується	Правки не мали впливу

МСФЗ та правки до них	Основні вимоги	Ефективна дата	Дострокове застосування	Застосування у фінансовій звітності за 2024р.	Вплив поправок
	інший або модифікація його умов відображається в обліку як його погашення, всі понесені витрати або виплачена комісійна винагорода визнаються як частина прибутку або збитку від погашення відповідного боргового зобов'язання. Якщо заміна одного боргового інструменту на інший або модифікація його умов не відображається в обліку як погашення, то на суму всіх понесених витрат або виплаченої комісійної винагороди коригується балансова вартість відповідного боргового зобов'язання, і це коригування амортизується протягом строку дії модифікованого зобов'язання, що залишився.				
Щорічні правки в МСФЗ (2018-2020): МСФЗ (IFRS) 16 «Оренда»	Поправка стосується стимулюючих платежів з оренди. До внесення поправок до ілюстративного прикладу 13 як частина факторів включалося відшкодування, що стосується поліпшень орендованого майна, при цьому в прикладі недостатньо чітко було представлений висновок про те, чи таке відшкодування відповідатиме визначенню стимулу до оренди. Найпростішим виходом з існуючої плутанини Рада МСБО прийняла рішення виключити з ілюстративного прикладу 13 відшкодування, що стосується поліпшень орендованого майна. Відтак, поправка уточнює ілюстративний приклад № 13 до МСФЗ (IFRS) 16 шляхом виключення прикладу урахування відшкодування, отриманого орендарем від орендодавця в якості компенсації за понесені витрати на поліпшення об'єкта оренди.	Відсутня, оскільки стосується лише прикладу	-	не застосовується	Правки не мали впливу
Щорічні правки в МСФЗ (2018-2020): МСФЗ (IAS) 41 «Сільське господарство»	Поправка стосується ефекту оподаткування при визначенні справедливої вартості. В даний час відповідно до пункту 22 IAS 41 при визначенні справедливої вартості шляхом дисконтування грошових потоків компанії виключають із розрахунку грошові потоки з оподаткування. Поправка виключає вимогу IAS 41:22, яка вказує, що грошові потоки, пов'язані з оподаткуванням, не включаються до розрахунків справедливої вартості біологічних активів. Поправка приводить IAS 41 до відповідності IFRS 13. Вимогу про виключення податкових потоків коштів при оцінці справедливої вартості пункту 22 IAS 41 скасовано.	1 січня 2024 року	Дозволено	не застосовується	Правки не мали впливу
МСБО 1 «Подання фінансової звітності»	Поправки роз'яснюють критерій у МСБО 1 для класифікації зобов'язання як довгострокового: вимога до суб'єкта господарювання мати право відкласти погашення зобов'язання принаймні на 12 місяців після звітного періоду. Сутність поправок: • уточнено, що зобов'язання класифікується як довгострокове, якщо у організації є право відстрочити врегулювання зобов'язання щонайменше на 12 місяців, а право компанії на відстрочку розрахунків має існувати на кінець звітного періоду; • класифікація залежить тільки від наявності такого права і не залежить від імовірності того, чи планує компанія скористатися цим правом - на класифікацію не впливають наміри чи очікування керівництва щодо того, чи компанія реалізує своє право на відстрочку розрахунків; • роз'яснення впливу умов кредитування на класифікацію - якщо право відстрочити врегулювання зобов'язання залежить від виконання організацією певних умов, то дане право існує на дату закінчення звітного періоду тільки в тому випадку, якщо організація виконала ці умови на дату закінчення звітного періоду. Організація повинна виконати ці умови на дату закінчення звітного періоду, навіть якщо перевірка їх виконання здійснюється кредитором пізніше; і • «урегулювання» визначається як погашення зобов'язань грошовими коштами,	01 січня 2024 року	Дозволено	не застосовується	Правки не мали впливу

МСФЗ та правки до них	Основні вимоги	Ефективна дата	Дострокове застосування	Застосування у фінансовій звітності за 2024р.	Вплив поправок
	іншими ресурсами, що представляють собою економічні вигоди, або власними долговими інструментами, які класифікуються як капітал.				
МСБО 1 «Подання фінансової звітності», Практичні рекомендації (IFRS PS) 2 «Формування суджень про суттєвість»	Поправки включають: Заміна вимог до компаній розкривати свої «основні положення» облікової політики (significant accounting policies) вимогою розкривати «суттєві положення» облікової політики (material accounting policies); і Додавання керівництва про те, як компаніям слід застосовувати концепцію суттєвості при прийнятті рішень щодо розкриття облікової політики. Інформація про облікову політику є суттєвою, якщо, розглядаючи разом з іншою інформацією, включеною до фінансової звітності, вона за обґрунтованими очікуваннями могла б вплинути на рішення, які основні користувачі фінансової звітності загального призначення роблять на основі цієї звітності. Хоча операція, інша подія або умова, з якою пов'язана інформація про облікову політику, може бути суттєвою (сама по собі), це не обов'язково означає, що відповідна інформація про облікову політику є суттєвою для фінансової звітності. Розкриття несуттєвої інформації про облікову політику може бути прийнятним, хоч і не вимагається.	01 січня 2024 року	Дозволено	не застосовується	Правки не мали впливу
МСБО 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки»	До появи цих поправок, МСФЗ (IAS) 8 включав визначення облікової політики та визначення зміни у бухгалтерських оцінках. Поєднання визначення одного поняття (облікова політика) з іншим визначенням змін (зміна у бухгалтерських оцінках) приховує різницю між обома поняттями. Щоб зробити цю відмінність більш ясною, Рада з МСФЗ вирішила замінити визначення зміни у бухгалтерських оцінках визначенням бухгалтерських оцінок. Поправки замінюють визначення змін у бухгалтерських оцінках визначенням бухгалтерських оцінок. Згідно з новим визначенням, бухгалтерські оцінки - це «грошові суми у фінансовій звітності, оцінка яких пов'язана з невизначеністю» (monetary amounts in financial statements that are subject to measurement uncertainty). Компанія здійснює бухгалтерську оцінку задля досягнення мети, поставленої в обліковій політиці. Виконання бухгалтерських оцінок включає використання суджень чи припущень з урахуванням останньої доступної надійної інформації. Ефекти зміни вихідних даних або методу оцінки, використаних для виконання бухгалтерської оцінки, є змінами в бухгалтерських оцінках, якщо вони не є результатом виправлення помилок попереднього періоду.	1 січня 2024 року	Дозволено	не застосовується	Правки не мали впливу
МСБО 12 «Податки на прибуток»	Операція, яка не є об'єднанням бізнесів, може призвести до початкового визнання активу та зобов'язання та на момент її здійснення не впливати ні на бухгалтерський прибуток, ні на оподатковуваний прибуток. Наприклад, на дату початку оренди орендар, як правило, визнає зобов'язання з оренди та включає ту саму суму у початкову вартість активу у формі права користування. Залежно від застосовного податкового законодавства при первісному визнанні активу та зобов'язання щодо такої операції можуть виникнути рівновеликі оподатковувані та тимчасові різниці, що віднімаються. Звільнення, передбачене пунктами 15 і 24, не застосовується до таких тимчасових різниць, і тому організація визнає відкладене податкове зобов'язання та актив, що виникло.	1 січня 2024 року	Дозволено	не застосовується	Правки не мали впливу

МСФЗ та правки до них	Основні вимоги	Ефективна дата	Дострокове застосування	Застосування у фінансовій звітності за 2024р.	Вплив поправок
	Компанія, що застосовує поправку вперше, має на дату початку самого раннього з представлених порівняльних періодів: (а) визнати відстрочений податковий актив – тією мірою, в якій є ймовірним наявність у майбутньому оподаткованого прибутку, проти якого можна зарахувати цю від'ємну тимчасову різницю, відкладене податкове зобов'язання щодо всіх тимчасових різниць, що віднімаються та оподатковуються, пов'язаних: (i) з активами у формі права користування та зобов'язаннями з оренди; і (ii) з визнаними зобов'язаннями щодо виведення об'єктів з експлуатації, відновлення навколишнього середовища та аналогічними зобов'язаннями та із сумами цих зобов'язань, включених до первісної вартості відповідного активу; (б) визнати сумарний ефект первинного застосування цих поправок як коригування вступного сальдо нерозподіленого прибутку (або іншого компонента власного капіталу, залежно від ситуації) на зазначену дату.				
МСФЗ 17 Страхові контракти	- Виключення деяких видів договорів зі сфери застосування МСФЗ 17 - Спрощене подання активів і зобов'язань, пов'язаних з договорами страхування в звіті про фінансовий стан - Вплив облікових оцінок, зроблених в попередніх проміжних фінансових звітностях - Визнання і розподіл аквізичних грошових потоків - Зміна у визнанні відшкодування за договорами перестрахування в звіті про прибутки і збитки - Розподіл маржі за передбачені договором страхування інвестиційні послуги (CSM) - Можливість зниження фінансового ризику для договорів вхідного перестрахування і непохідних фінансових інструментів - Перенесення дати вступу в силу МСФЗ 17, а також продовження періоду звільнення від застосування МСФЗ (IFRS) 9 для страхових компаній - Спрощений облік зобов'язань по врегулюванню збитків за договорами, які виникли до дати переходу на МСФЗ 17 - Послаблення в застосуванні технік для зниження фінансового ризику - Можливість визначення інвестиційного договору з умовами дискреційного участі в момент переходу на новий стандарт, ніж в момент виникнення договору	1 січня 2024 року	Дозволено	не застосовується	Правки не мали впливу
МСФЗ (IFRS) 10 "Консолідована фінансова звітність" та МСБО (IAS) 28 "Інвестиції в асоційовані та спільні підприємства" «Продаж або внесок активів у угодах між інвестором та його асоційованою організацією чи спільним підприємством»	Поправки до МСФЗ (IFRS) 10 та МСБО (IAS) 28 застосовуються до випадків продажу або внеску активів між інвестором та його асоційованою організацією чи спільним підприємством. Зокрема, поправки роз'яснюють, що прибутки або збитки від втрати контролю над дочірньою організацією, яка не є бізнесом, в угоді з асоційованою організацією або спільним підприємством, які враховуються методом участі в капіталі, визнаються у складі прибутків або збитків материнської компанії лише у частці інших непов'язаних інвесторів у цій асоційованій організації чи спільному підприємстві. Аналогічно, прибутки чи збитки від переоцінки до справедливої вартості решти частки в колишній дочірній організації (яка класифікується як інвестиція в асоційовану організацію або спільне підприємство і враховується методом участі в капіталі) визнаються колишньою материнською компанією тільки в частці незв'язаних інвесторів у нову асоційовану організацію або спільне підприємство.	Дата набуття чинності має бути визначена Радою МСФЗ	Дозволено	не застосовується	Правки не мали впливу

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

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

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

Використання оцінок та припущень

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

4.1. Судження щодо безперервності діяльності.

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

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

Операції, що не регламентовані МСФЗ відсутні.

4.3. Судження щодо справедливої вартості активів Товариства

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

4.4. Судження щодо очікуваних термінів утримування фінансових інструментів

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

4.5. Судження щодо виявлення ознак знецінення активів

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

4.6. Судження щодо перерахунку фінансової звітності в умовах гіперінфляції

Товариство відповідно до МСБО 29 «Фінансова звітність в умовах гіперінфляції» проаналізувало динаміку показників економічного стану в країні та також інші критерії та дійшло висновку, що економіка України на етапі виходу зі стану глибоких інфляційних процесів, та відповідно МСБО 29 економічний стан в країні не відповідає ситуації, що характеризується гіперінфляцією. Враховуючи це, управлінським персоналом Товариства прийнято рішення не проводити перерахунок фінансової звітності за 2024 рік.

4.7. Використання ставок дисконтування

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

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

4.8. Судження щодо оренди

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

4.9. Джерела невизначеності оцінок

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

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

Основні невизначеності:

- амортизація основних засобів та нематеріальних активів ґрунтується на здійснених управлінським персоналом оцінках майбутніх строків корисного використання цих активів. Оцінки можуть змінюватися під впливом технологічного розвитку, конкуренції, зміни ринкових умов та інших чинників, котрі важко передбачити. Подібні зміни можуть призвести до змін очікуваних строків корисного використання та амортизаційних відрахувань;
- Товариство оцінює вірогідність погашення торгової дебіторської та іншої заборгованості на основі аналізу окремих договорів. У випадку, якщо фактичні суми повернень виявляться меншими за оцінки керівництва, Товариство змушене буде відобразити додаткові витрати на покриття збитків від зменшення корисності;
- Товариство не бере участі у жодному судовому провадженні будь-яких судів України і претензій за договорами. Товариство проводить оцінку можливої суми збитку, але непередбачувані події можуть призвести до збільшення або зменшення попередньо оціненої суми, або вимагати нарахування суми, нарахування якої не вважалося ймовірним.

Вартісна ознака таких оцінок наступна:

Показник	31.12.2024	31.12.2023
Балансова вартість основних засобів	2 250	2 806
Балансова вартість нематеріальних активів	51	52
Валова балансова вартість дебіторської заборгованості	6 713	10 946

Відносно інших ознак невизначеності Товариство не має практичної можливості точно та надійно оцінити кількісний вплив зазначених подій на фінансовий стан і фінансові результати діяльності на протязі 2024 року. Товариство і надалі буде уважно спостерігати за фінансовими наслідками.

5. Розкриття інформації щодо використання справедливої вартості

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

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

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

5.2. Подання фінансових інструментів за категоріями оцінки

Справедлива вартість фінансових інструментів в порівнянні з їх балансовою вартістю:

Найменування статті	Станом на 31.12.2024р.		Станом на 31.12.2023р.	
	балансова вартість	справедлива вартість	балансова вартість	справедлива вартість
ФІНАНСОВІ АКТИВИ				
Інші фінансові інвестиції	16 110	16 110	11 134	11 134
Дебіторська заборгованість з бюджетом	2	2	2	2
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	108	108	72	72
Інші поточна дебіторська заборгованість	6 603	6 603	10 872	10 872
Усього фінансових активів	6 713	6 713	10 946	10 946
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	5	5	6	6
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з бюджетом (у т.ч.з податку на прибуток)	0	0	0	0
Поточні забезпечення	529	529	508	508
Інші поточні фінансові зобов'язання	0	0	0	0
Усього фінансових зобов'язань, що обліковуються за амортизованою вартістю	534	534	514	514

6. Розкриття показників фінансової звітності

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

Основний дохід Товариство отримувало у вигляді винагороди.

6.1. Доходи та витрати Товариства:

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

6.1.1. Дохід від звичайної діяльності

Показник	2024р.	2023р.
Винагорода у межах управління фондами фінансування будівництва	37 274	30 739
Всього	37 274	30 739

6.1.2. Собівартість реалізації

Показник	2024р.	2023р.
Собівартість реалізованих товарів	0	0
Всього	0	0

6.1.3. Інші доходи

Показник	2024р.	2023р.
Нараховані відсотки на залишки коштів на поточних рахунках	1026	474
Дохід від реалізації інших оборотних активів	650	
Всього	1 676	474

6.1.4. Адміністративні витрати

Показник	2024р.	2023р.
Матеріальні витрати	211	264
Витрати на оплату праці	2 732	3 069
Відрахування на соціальні заходи	570	532
Амортизація основних засобів	92	426
Амортизація нематеріальних активів	1	0
Послуги страхування	27 534	19 940
Послуги охорони	12	11
Послуги банку	230	188
Членські внески	60	60
Телекомунікаційні послуги, Інтернет	15	13
Оренда приміщення	54	51
Послуги у сфері будівництва	4 422	5 965
Інші	2 043	538
Всього	37 976	31 057

6.1.5. Інша витрата

Показник	2024р.	2023р.
Медичне страхування	54	59
Сумнівні та безнадійні борги	0	476
Інші	539	0
Всього	593	535

6.1.6. Фінансові доходи

Показник	2024р.	2023р.
Нараховані відсотки по депозитним договорам, овернайт	16	637
Дохід від реалізації фінансових інвестицій	24	
Всього	40	637

6.1.7. Фінансові витрати

Показник	2024р.	2023р.
Собівартість реалізованих фінансових інвестицій	24	0
Всього	0	0

6.1.8. Прибуток (збиток) до оподаткування

Показник	2024р.	2023р.
Фінансовий результат до оподаткування:		
прибуток	397	258
збиток		
Витрати(дохід)з податку на прибуток		
Чистий фінансовий результат:		
прибуток	397	258
збиток		

Базова (основна) ставка податку на прибуток, згідно статті 136 Розділу III «Податок на прибуток підприємства» Податкового кодексу України від 02 грудня 2010 року №2755-УІ, зі змінами і доповненнями, становить у 2024 році 18 відсотків.

Відмінності між МСФЗ та правилами оподаткування в Україні у 2024 році відсутні.

6.2. Активи Товариства:

Непоточні активи представлені наступним чином:

6.2.1. Основні засоби

Найменування	на 31.12.2024р.		на 31.12.2023р.		Термін корисного використання (місяць)
	Первісна вартість	Накопичена амортизація	Первісна вартість	Накопичена амортизація	
Земельна ділянка, кад.номер 0510136600:02:063:0008в м.Вінниця, вул.Соборна,5	2 106	(0)	2 106	(0)	(0)
Машини та обладнання	219	(196)	219	(146)	60
Транспортні засоби	0	(0)	1 787	(1 287)	60
Інструменти, прилади та інвентар	14	(14)	14	(14)	48
Інші основні засоби	172	(51)	172	(45)	144
Всього	2 511	(261)	4 298	(1 492)	
Балансова вартість основних засобів	2 250		2 806		

6.2.2. Нематеріальні активи

Найменування	на 31.12.2024р.		на 31.12.2023р.		Термін корисного використання (місяць)
	Первісна вартість	Накопичена амортизація	Первісна вартість	Накопичена амортизація	
WEB-сайт підприємства	51	(1)	51	(0)	(0)
Комп'ютерна програма 1С:"Бухгалтерія 8 для України". Ліцензія на 5 користувачів/Програмний захист/	33	(33)	33	(33)	60
Ліцензія із залучення коштів установників управління	1	(0)	1	(0)	(0)

майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю					
Всього	85	(34)	85	(33)	
Балансова вартість нематеріальних активів	51		52		

6.2.3. Фінансові інвестиції що оцінюються за справедливою вартістю з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку

Показник	на 31.12.2024р.	на 31.12.2023р.
Інші фінансові інвестиції	16 110	11 134
Всього	16 110	11 134

Станом на 31.12.2024р. ТОВ «Муніципальний фонд управління та фінансування будівництва» має фінансові інвестиції в розмірі 16 110 тис. грн., а саме:

Станом на 31.12.2023р./31.12.2024р. частка Товариства в ТОВ «ФК «МПС» (код ЄДРПОУ 40375721) становить 51% або 5 100 000,00 грн. (п'ять мільйонів сто тисяч гривень 00 копійок). Дані зміни відображенні в обліку 21.09.2022, згідно витягу з єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань за кодом 48059537608. Дана фінансова інвестиція відображена за вартістю яка за нашим судженням є найбільш наближеною до справедливої вартості і дорівнює собівартості.

Згідно протоколу №6 від 12.06.2024 відбулось внесення додаткового поворотного внеску до додаткового капіталу ТОВ «ФК «МПС» (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 договору №БВ-21/0208 купівлі-продажу фінансових інструментів від 04.10.2021(додаткова угода №3 від 15.12.2022) ТОВ «МФУФБ» прийняло та оплатило фінансові інструменти загальною вартістю 6 009 985,92 грн. (шість мільйонів дев'ять тисяч дев'ятсот вісімдесят п'ять гривень 92 копійок). У зв'язку із заборонаю торгівлі цінними паперами акцій АТ «ЗНВКІФ «ТУЛУМ» з 06.02.2024 відповідно до рішення НКЦПФР №134 від 05.02.2024, неможливо здійснити судження щодо справедливої вартості акцій АТ «ЗНВКІФ «ТУЛУМ» та такі інвестиції не переоцінені, обліковуються за собівартістю. Рішення НКЦПФР щодо заборони торгівлі цінними паперами акцій АТ «ЗНВКІФ «ТУЛУМ» не є остаточним тому, ТОВ «МФУФБ» не виявило ознак зменшення корисності активу і не здійснювало його переоцінки чи списання.

Інші фінансові інвестиції

Найменування	на 31.12.2024р.	на 31.12.2023р.
ТОВ"М-БК"		24
Додатковий капітал ТОВ «ФК «МПС»	5 000	
Внесок до статутного капіталу ТОВ «ФК «МПС» 51%	5 100	5 100
Акції АТ"ЗНВКІФ"ТУЛУМ" проста бездокументарна іменна	6 010	6 010
Всього	16 110	11 134

6.2.4. Поточні запаси

Показник	на 31.12.2024р.	на 31.12.2023р.
Поточні запаси	1	77
Всього	1	77

Поточні активи представлені наступними статтями:

6.2.5. Торгівельна та інша поточна дебіторська заборгованість

Показник	на 31.12.2024р.	на 31.12.2023р.
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	2	2
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	108	72

Інша поточна дебіторська заборгованість	6 603	10 872
Всього	6 713	10 946

Інша поточна дебіторська заборгованість станом на 31.12.2024р. у розрізі найбільш питомих контрагентів:

Найменування контрагента	Сума дебіторської заборгованості, тис. грн.	% в загальному обсязі дебіторської заборгованості	Стан заборгованості	Сума створеного резерву очікуваних збитків, тис. грн.	Дата виникнення / Строк погашення	Предмет заборгованості
1. Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом						
УК у м.Вінниця/м.Вінниця/1 1010400	2	100%	Не прострочена	0	31.12.24 / за вимогою	Переплата з ПДФО
Всього	2	100%		0		
2. Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів						
АТ «Укрексімбанк» м. Вінниця	108	100%	Не прострочена	0	31.12.24 / 01.01.24	Відсотки нараховані на залишки по рахунках
Всього	108	100%		0		
3. Інша поточна дебіторська заборгованість						
ТОВ "ВМБУД"	6 600	99,97%	Не прострочена	0	05.11.24/ 31.10.25	Поворотна безвідсоткова фінансова допомога
Інші контрагенти	3	0,03%	Не прострочена	0	31.12.24 / за вимогою	Інша поточна дебіторська заборгованість
Всього	6 603	100%		0		
ВСЬОГО Торговельна та інша поточна дебіторська заборгованість:				6 713		

6.2.6. Гроші та їх еквіваленти

Показник	на 31.12.2024р.	на 31.12.2023р.
Грошові кошти на рахунках у банку	3 619	3 430
Депозити, в т.ч.	0	0
Всього грошових коштів та їх еквівалентів	3 619	3 430

6.2.7. Витрати майбутніх періодів

Показник	на 31.12.2024р.	на 31.12.2023р.
Витрати майбутніх періодів	2 466	2 348
Всього	2 466	2 348

6.3. Власний капітал Товариства:

6.3.1. Статутний капітал

Станом на 31 грудня 2024 року зареєстрований статутний капітал складав 31 000 тис. грн. Протоколом загальних зборів учасників Товариства №8 від 19 червня 2024 року та на виконання рішення Вінницької міської ради №2254 від 26.04.2024р. відбувся перерозподіл часток в статутному капіталі Товариства наступним чином.

Засновник/учасник	Місцезнаходження Засновника	Частка (%)	Сума (грн.)
-------------------	-----------------------------	------------	-------------

МІСЬКЕ КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО "ВІННИЦЬКИЙ ФОНД МУНІЦИПАЛЬНИХ ІНВЕСТИЦІЙ" Код ЄДРПОУ: 38135403	Україна, 21050, Вінницька обл., місто Вінниця, ВУЛИЦЯ СОБОРНА, будинок 59	19,98	6 193 800,00
ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ "МУНІЦИПАЛЬНІ ПЛАТІЖНІ СИСТЕМИ" Код ЄДРПОУ: 40375721	21050, Вінницька обл., місто Вінниця, ВУЛИЦЯ СОБОРНА, будинок 36	0,10	31 000,00
КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО ВІННИЦЬКОЇ МІСЬКОЇ РАДИ "ОФІС ТУРИЗМУ ВІННИЦІ" Код ЄДРПОУ: 41204225	Україна, 21050, Вінницька обл., Вінницький р-н, місто Вінниця, ВУЛИЦЯ СОБОРНА, будинок 89	19,98	6 193 800,00
МІСЬКЕ КОМУНАЛЬНЕ УНІТАРНЕ ПІДПРИЄМСТВО "МІСЬКСВІТЛЮ" Код ЄДРПОУ: 33762344	Україна, 21050, Вінницька обл., Вінницький р-н, місто Вінниця, ВУЛИЦЯ РОДІОНА СКАЛЕЦЬКОГО, будинок 17	19,98	6 193 800,00
МІСЬКЕ КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО "УПРАВЛЯЮЧА КОМПАНІЯ "ЖИТЛО-ГАРАНТ"" Код ЄДРПОУ: 20084619	Україна, 21029, Вінницька обл., Вінницький р-н, місто Вінниця, ВУЛИЦЯ ВАЩУКА МИКОЛИ, будинок 16	19,98	6 193 800,00
МІСЬКЕ КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО "ВІННИЦЯЗЕЛЕНБУД" Код ЄДРПОУ: 05479361	Україна, 21036, Вінницька обл., Вінницький р-н, місто Вінниця, ВУЛИЦЯ ПРАВЕДНИКІВ СВІТУ, будинок 24	19,98	6 193 800,00
РАЗОМ:		100,00	31 000 000,00

Зміни до відомостей про Товариство в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань внесено 01.07.2024р.(номер запису про державну реєстрацію змін 1001741070014014050):

Станом на звітну дату статутний капітал сплачено в повному обсязі. Товариством у 2024р. здійснено нарахування резервного фонду у розмірі 5% від суми чистого прибутку за попередній 2023 рік та становить 12 885,17 грн. Станом на 31 грудня 2024 року резервний капітал становить в розмірі 170 тис. грн. Формування резервного фонду, що передбачено установчими документами в розмірі, не меншому ніж 5 % суми чистого прибутку здійснюється Товариством щорічно, за наявності чистого прибутку. За 2024рік резервний фонд буде сформований після проходження Товариством обов'язково річного аудиту.

6.3.2. Нерозподілений прибуток

Показник	на 31.12.2024р.	на 31.12.2023р.
На початок періоду	(878)	(1 136)
Чистий фінансовий результат за період	397	258
Відрахування до резервного капіталу	13	
На кінець періоду	(494)	(878)

6.3.3. Резервний капітал

Показник	на 31.12.2024р.	на 31.12.2023р.
На початок періоду	157	157
Відрахування до резервного капіталу	13	
На кінець періоду	170	157

6.4. Зобов'язання Товариства:

Поточні зобов'язання представлені наступними статтями:

6.4.1. Поточні забезпечення на винагороди працівникам

Показник	на 31.12.2024р.	на 31.12.2023р.
Поточні забезпечення (нарахований резерв відпусток)	529	508
Всього	529	508

Станом на 01.01.2024р. забезпечення виплат відпусток Товариства склали 508 тис. грн. В звітному році Товариством нараховано забезпечення на виплату відпусток працівникам у сумі 261 тис. грн., використано 240 тис. грн. Станом на 31.12.2024р. забезпечення Товариства склали 529 тис. грн.

6.4.2. Торговельна та інша поточна кредиторська заборгованість

Показник	на 31.12.2024р.	на 31.12.2023р.
Поточна кредиторська за довгостроковими зобов'язаннями		
Заборгованість за товари, роботи, послуги, в т.ч. - з вітчизняними постачальниками (послуги банку, пошта, зв'язок)	6 6	5 5
Заборгованість за розрахунками з бюджетом, в т.ч. - податок на прибуток	0 0	0 0
Інші поточні зобов'язання	0	0
Всього	6	5

В фінансовій звітності показники кредиторської заборгованості відображені по справедливій вартості.

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

Найменування контрагента	Сума кредиторської заборгованості, тис. грн.	% в загальному обсязі кредиторської заборгованості	Стан заборгованості	Дата виникнення / Строк погашення	Предмет заборгованості
АТ "Державний експортно-імпортний банк України"	3	69,88%	Не прострочена	31.12.24 / до повного виконання	Послуги банку
ТОВ "СОФТ ГЕНЕРАЦІЯ"	1	20,5%	Не прострочена	31.12.24 / до повного виконання	Послуги Веб-хостингу з розміщення вебсайту
Інші контрагенти	1	9,62%	Не прострочена	31.12.24 / до повного виконання	Послуги зв'язку, пошти, та інші
Всього	5	100%	-	-	-

6.4.3. Поточні податкові зобов'язання, поточні

Показник	на 31.12.2024р.	на 31.12.2023р.
Заборгованість перед бюджетом з податку на прибуток	0	0
Всього	0	0

6.4.4. Інші поточні фінансові зобов'язання

Показник	на 31.12.2024р.	на 31.12.2023р.
Інші поточні зобов'язання	0	0
Всього	0	0

6.5. Рух грошових коштів.

6.5.1. Надходження грошових коштів від операційної діяльності

Стаття руху ГК	на 31.12.2024р.	на 31.12.2023р.
Надходження від продажу товарів та надання послуг, в т.ч.	37 924	30 782
<i>винагорода у межах управління фондами фінансування будівництва</i>	37 924	30 782
Інші надходження грошових коштів від операційної діяльності, в т.ч.	48 938	20 811
Проценти отримані, в т.ч.	963	512
<i>відсотки за залишками коштів на поточних рахунках</i>	963	512

6.5.2. Виплати грошових коштів від операційної діяльності

Стаття руху ГК	на 31.12.2024р.	на 31.12.2023р.
Виплати постачальникам за товари та послуги, в т.ч.	40 497	23 715
<i>послуги РКО</i>	232	139
<i>послуги страхування</i>	34 580	18 005
<i>проектні послуги</i>	11	9
<i>послуги у сфері будівництва</i>	958	970
<i>інженерно-консультаційні послуги (ТОВ «М-БК»)</i>	2 975	3 524
<i>інтернет-сервіси, та зв'язок (КП "ВІЦ", АТ "Укртелеком")</i>	15	13
<i>пошта</i>	0	28
<i>інші</i>	1 726	1 027
Виплати працівникам та виплати від їх імені, в т.ч.	3 409	3 536
<i>заробітна плата працівників</i>	2 136	2 338
<i>ЄСВ із заробітної плати</i>	601	565
<i>зобов'язання з податків і зборів в т.ч. витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток</i>	672	633
Витрачання на оплату повернення авансів	0	43
Витрачання фінансових установ на надання позик	38 300	25 100
Інші виплати грошових коштів за операційною діяльністю	497	47

6.5.3. Грошові потоки від (для) інвестиційної діяльності

Стаття руху ГК	на 31.12.2024р.	на 31.12.2023р.
Інші надходження (вибуття) грошових коштів	24	0
Придбання інших довгострокових активів	5 000	0

6.5.4. Грошові потоки від (для) фінансової діяльності

Стаття руху ГК	на 31.12.2024р.	на 31.12.2023р.
Інші надходження (вибуття) грошових коштів	0	43
Виплати за орендними зобов'язаннями	0	0

6.6. Умовні зобов'язання.

Судові позови

Товариство не є відповідачем у судових справах, а також суб'єктом будь-яких невирішених судових справ в судах України. Протягом 2024 року Товариством не подавалися до суду позови до клієнтів юридичних та фізичних осіб.

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

Економічне середовище

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

6.7. Розкриття інформації про пов'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 31.12.2024р. наступні пов'язані особи в контексті МСБО 24

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

№ з/п	Пов'язана особа	Вартість операцій за період з 01.01.2024р. по 31.12.2024р. тис. грн.	Документ	Характер операцій
1.	Директор – Шмундяк Олександр Юрійович	525,00	Відомості нарахування заробітної плати	Нарахування заробітної плати, премії та надбавки за інтенсивність праці
2.	Учасник - МКП «Вінницький фонд муніципальних інвестицій»	6 265,0	Договір №12/22 про організацію спорудження об'єкту будівництва від 25.07.2022	Винагорода у межах управління фондами фінансування будівництва

		20 020,00	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»	10 830,00	Договір про організацію спорудження об'єкта будівництва та управління майном від 24.05.2024р.	Винагорода у межах управління фондами фінансування будівництва
4.	Учасник - МКП «Вінницький фонд муніципальних інвестицій»	2 000,00	Договір надання поворотної фінансової допомоги №04/24 від 01.04.2024р.	Поворотна безвідсоткова фінансова допомога
5.	Учасник - МКП «Вінницький фонд муніципальних інвестицій»	700,00	Договір надання поворотної фінансової допомоги №30/09 від 30.09.2024р.	Поворотна безвідсоткова фінансова допомога
6.	Учасник - МКП «Вінницький фонд муніципальних інвестицій»	102,00	Договір від 17.08.2022р.	Співпраця з метою вчинення необхідних дій та заходів з реалізації проекту по будівництву
7.	Учасник -ТОВ "ФК"МПС"	20,00	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 01.01.2024 Д-Т	Залишок станом на 01.01.2024 К-Т	Оборот за 2024 рік Д-Т	Оборот за 2024 рік К-Т	Залишок станом на 31.12.2024 Д-Т	Залишок станом на 31.12.2024 К-Т
1.	МКП "Вінницький фонд муніципальних інвестицій"	0,00	0,00	39 917,00	39 917,00	0,00	0,00
2.	ТОВ "ФК"МПС"	0,00	0,00	20,00	20,00	0,00	0,00

Протягом звітного періоду директору – Шмундяку Олександру Юрійовичу Товариством була виплачена заробітна плата (премія, надбавка за інтенсивність) у сумі 525,0 тис. грн.

Товариство протягом 2024 року здійснювало операції з пов'язаними особами на загальних умовах, без будь-яких пільг.

6.8. Звітність за сегментами

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

7. Цілі та політика управління фінансовими ризиками

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

Метою політики управління ризиками є виявлення, аналіз та управління ризиками, яких може зазнати Товариство, встановлення прийнятних лімітів ризику та впровадження засобів контролю ризиків, а також здійснення постійного моніторингу рівнів ризиків та дотримання встановлених лімітів з боку регуляторного органу України.

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

Ринковий ризик

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Концентрація інших ризиків

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

Операційний та кадровий ризик – ризик, пов'язаний з порушенням технологічних правил проведення операцій, ведення документації, який може виникнути внаслідок як зовнішніх причин, так і через помилки працівників Товариства. До методів контролю за операційними ризиками належать: розподіл службових обов'язків, чіткі структури управлінської підпорядкованості, щоденне архівування та копіювання баз даних, періодичне приймання заліків у співробітників щодо знання нагальних положень чинних нормативних актів.

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

- Закону України «Про 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 Рішенням 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/K03 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/K03 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/K03 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 пільговий режим і не передбачають розкриття і надання інформації про проведення фінансових операцій або зареєстрованих в державах, які не співпрацюють з групою FATF.

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

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

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

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

Ризик ліквідності

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

На протязі 2024 року даний норматив не порушувався та відповідав нормі.

№	Місяць, рік	Коефіцієнт абсолютної ліквідності	%
1	Січень 2024р.	9,09	909,0268
2	Лютий 2024р.	8,26	826,3727
3	Березень 2024р.	7,61	760,7083
4	Квітень 2024р.	5,78	578,3750
5	Травень 2024р.	6,09	609,2764
6	Червень 2024р.	6,37	636,7920
7	Липень 2024р.	5,83	582,8976
8	Серпень 2024р.	6,31	630,5463
9	Вересень 2024р.	5,64	564,0852
10	Жовтень 2024р.	5,69	568,8610
11	Листопад 2024р.	5,79	578,8780
12	Грудень 2024р.	6,77	677,3546

Управління капіталом

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

Склад власного капіталу на дату фінансової звітності 30 676 тис. грн.:

- Зареєстрований капітал (оплачений капітал) 31 000 тис. грн.

- Резервний капітал 170 тис. грн.

- Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) (494) тис. грн.

Протягом звітного періоду Товариство дотримувалося встановлених законодавством показників.

Відповідно до облікової політики Товариство розраховує такі показники:

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

Показник	Нормативне значення	Станом на 31.12.2024	Станом на 31.12.2023
Коефіцієнт платоспроможності	$\geq 8\%$	29,7556	79,8690
Коефіцієнт абсолютної ліквідності	$> 20\%$	677,3546	666,1365
Коефіцієнт залучення коштів	≤ 50	9,17	1,66

Згідно з Рішенням НКЦПФР №1221 від 29.09.2022 «Щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на ринках капіталу та організованих товарних ринках», із змінами Товариство використовує норматив ліквідності активів, який розраховується за формулою:

$$ГК + ОВДП + ОЗДП + ФІ - ЗБ$$

ПК

Згідно з вищевказаним рішенням НКЦПФР, нормативне значення нормативу ліквідності активів у 2024 році становило: - не менше 0,5.

3 01 січня 2023 року - не менше 0,1;

3 01 березня 2023 року - не менше 0,3;

3 01 жовтня 2023 року - не менше 0,5;

3 01 січня 2024 року - не менше 0,5.

Протягом 2024 року Товариство не порушило та дотримувалося виконання даного нормативу.

№	Місяць, рік	Норматив ліквідності активів
1	Січень 2024р.	1,0537
2	Лютий 2024р.	0,9538
3	Березень 2024р.	0,8734
4	Квітень 2024р.	0,6465
5	Травень 2024р.	0,6904
6	Червень 2024р.	0,6916
7	Липень 2024р.	0,6128
8	Серпень 2024р.	0,7110
9	Вересень 2024р.	0,6074
10	Жовтень 2024р.	0,6400
11	Листопад 2024р.	0,6436
12	Грудень 2024р.	0,7712

Робота служби внутрішнього аудиту

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

Відділ внутрішнього аудиту Товариства є органом оперативного контролю підпорядковується засновникам та звітує перед ними. Служба внутрішнього аудиту Товариства в процесі проведення перевірок керується чинним законодавством України та нормативними актами Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку.

На 31.12.2024 Товариством створено та діє 2 фонди фінансування будівництва виду «А»:

- «Нове будівництво багатофункціонального комплексу з житловими приміщеннями по вул. Р. Скалецького, 29 в м. Вінниці».

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

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

8. Події після дати Балансу

Фінансова звітність складена станом на 31.12.2024 року та затверджена директором Товариства 31 грудня 2024 року. На дату складання звітності Товариством не було встановлено подій, які б вплинули на показники фінансової звітності та могли б вимагати змін наданої інформації.

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Рішення про затвердження фінансової звітності

Фінансова звітність затверджена директором Товариства 28 лютого 2025 року. Ні учасники ні інші особи не мають права вносити зміни до цієї звітності після її затвердження до випуску.



Керівник

Шмундяк О.Ю.

Головний бухгалтер

Юр Н.В.

Прошито, пронумеровано та скріплено підписом і печаткою

66 (*містгесст міст*) аркушів

Директор
ТОВ «КОМПЛІЄНС-АУДИТ»

