

ПРИВАТНА АУДИТОРСЬКА ФІРМА "ЕКСПРЕС-АУДИТ"

м.Хмельницький,
вул.Соборна, 56, кв.1
тел. (0382) 76-30-83
innaudit@rambler.ru

№452 у Реєстрі суб'єктів аудиторської діяльності,
які мають право проводити аудит
фінансової звітності
ідентифікаційний код № 21341857

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

**Управлінському персоналу та засновникам
Товариства з обмеженою відповідальністю
"Фінансова компанія "Житлоінвестбуд"**

**Національній комісії, що здійснює державне
регулювання у сфері ринків фінансових послуг
(Нацкомфінпослуг)**

**Звіт щодо аудиту консолідованої фінансової звітності
Товариства з обмеженою відповідальністю «Фінансова
компанія «Житлоінвестбуд»
за рік, що закінчився 31.12.2019 р.**

Думка

Ми провели аудит консолідованої фінансової звітності Товариства з обмеженою відповідальністю «Фінансова компанія «Житлоінвестбуд» (код ЄДРПОУ 34382488; місцезнаходження: 29000, м.Хмельницький, вулиця Європейська, будинок 5, офіс 51) та його дочірніх підприємств (надалі Група, Товариство), що складається з консолідованого балансу (звіт про фінансовий стан) на 31.12.2019 року і консолідованого звіту про фінансові результати (звіт про сукупний дохід), консолідованого звіту про рух грошових коштів та консолідованого звіту про власний капітал за рік, що закінчився зазначеною датою, і приміток до консолідованої фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, консолідована фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах консолідований фінансовий стан Групи на 31 грудня 2019 року, її консолідовані фінансові результати і консолідовані грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ).

Основа для думки

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту (МСА). Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі «Відповідальність

аудитора за аудит консолідованої фінансової звітності» нашого звіту. Ми є незалежними по відношенню до «Групи» згідно Кодексом етики професійних бухгалтерів Ради з міжнародних стандартів етики для бухгалтерів та етичними вимогами, застосовними в Україні до нашого аудиту консолідованої фінансової звітності, а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог. Ми вважаємо, що отримані нами аудиторські докази є достатніми і прийнятними для використання їх як основи для нашої думки.

Ключові питання аудиту

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

Інформація, що не є фінансовою звітністю та звітом аудитора щодо неї

Управлінський персонал несе відповідальність за іншу інформацію щодо фондів фінансування будівництва, а також обсяг та кількість укладених та виконаних договорів з надання фінансових послуг фінансової компанії, які складаються Товариством відповідно до вимог «Порядку надання звітності фінансовими компаніями, фінансовими установами – юридичними установами публічного права, довірчими товариствами, а також юридичними особами - суб'єктами господарювання, які за своїм правовим статусом не є фінансовими установами, але мають визначену законами та нормативно-правовими актами Держфінпослуг або Нацкомфінпослуг можливість надавати послуги з фінансового лізингу», затвердженого розпорядженням від 26.09.2017 року № 3840 (із змінами згідно Розпорядження Нацкомфінпослуг №1635 від 18.09.2018р.) та містить:

- зведений Баланс фондів фінансування будівництва станом на 31 грудня 2019 року;
- довідки про обсяг та кількість укладених та виконаних договорів з надання фінансових послуг за 2019 рік.

Облік майна, що перебуває в управлінні, Товариство веде за об'єктами будівництва та складає щодо цього майна окремий баланс.

- 1) дебіторська заборгованість за розрахунками за виданими авансами – 139375 тис. грн.;
- 2) гроші та їх еквіваленти (рахунки в банках) – 8133 тис. грн.;
- 3) цільове фінансування – 147502 тис. грн.
- 4) поточна кредиторська заборгованість – 6 тис.грн.

Наша думка щодо фінансової звітності не поширюється на іншу інформацію, зокрема на ту що не є фінансовою звітністю, та ми не робимо висновок з будь-яким рівнем впевненості щодо цієї іншої інформації.

Нашою відповідальністю є ознайомитися з іншою інформацією та при цьому розглянути, чи існує суттєва невідповідність між іншою інформацією і фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ця інформація виглядає такою, що містить суттєве викривлення цієї іншої інформації.

Ми не виявили таких фактів суттєвої невідповідності та викривлень, які необхідно було б включити до звіту.

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 Міжнародних стандартів 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 управлінський персонал несе відповідальність за оцінку здатності Групи 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 Групу чи припинити діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому.

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

Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності

Нашими цілями є отримання обґрунтованої впевненості, що консолідована фінансова звітність у цілому не містить суттєвого викривлення внаслідок шахрайства або помилки, та випуск звіту аудитора, що містить нашу думку. Обґрунтована впевненість є високим рівнем впевненості, проте не гарантує, що аудит, проведений відповідно до МСА, завжди виявить суттєве викривлення, 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 консолідованої фінансової звітності.

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

Крім того, ми:

- ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо й виконуємо аудиторські процедури у відповідь на ці ризики, а також отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та прийнятними для використання їх як основи для нашої думки. Ризик невиявлення суттєвого викривлення внаслідок шахрайства є вищим, ніж для викривлення внаслідок помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні пропуски, неправильні твердження або нехтування заходами внутрішнього контролю;
- отримуємо розуміння заходів внутрішнього контролю, що стосуються аудиту, для розробки аудиторських процедур, які б відповідали обставинам, а не для висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю;
- оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і відповідних розкриттів інформації, зроблених управлінським персоналом;
- доходимо висновку щодо прийнятності використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та, на основі отриманих аудиторських доказів, робимо висновок, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, що може поставити під значний сумнів здатність

Групи 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 консолідованій 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 Групу припинити свою діяльність на безперервній основі.

- оцінюємо загальне подання, структуру та зміст консолідованої фінансової звітності включно з розкриттями інформації, а також те, чи показує консолідована фінансова звітність операції та події, що покладені в основу її складання, так, щоб досягти достовірного подання.
- отримуємо прийнятні аудиторські докази в достатньому обсязі щодо фінансової інформації суб'єктів господарювання або господарської діяльності групи для висловлення думки щодо консолідованої фінансової звітності. Ми несемо відповідальність за керування, нагляд та виконання аудиту Групи. Ми несемо відповідальність за висловлення нами аудиторської думки.

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

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

З переліку всіх питань, інформація щодо яких надавалась тим, кого наділено найвищими повноваженнями, ми визначили ті, що були найбільш значущими під час аудиту консолідованої фінансової звітності поточного періоду, тобто ті, які є ключовими питаннями аудиту. Ми описуємо ці питання в нашому звіті аудитора крім випадків, якщо законодавчим чи регуляторним актом заборонено публічне розкриття такого питання, або коли за край виняткових обставин ми визначаємо, що таке питання не слід висвітлювати в нашому звіті, оскільки негативні наслідки такого висвітлення можуть очікувано переважити його корисність для інтересів громадськості.

Звіт щодо вимог інших законодавчих і нормативних актів

Фінансова компанія надає клієнту (споживачу) інформацію відповідно до статті 12 Закону про фінансові послуги, та розміщує інформацію, визначену частиною першою статті 12 зазначеного закону на власному веб сайті www.gitloinvestbud.com та забезпечує її актуальність, розміщує на сайті внутрішні правила надання фінансових послуг та іншу, передбачену Законом інформацію.

Товариство дотримується вимог статті 10 Закону про фінансові послуги щодо прийняття рішень у разі конфлікту інтересів. В аудитора відсутня інформація щодо наявного конфлікту інтересів у 2019 році.

Приміщення ТОВ «ФК «Житлоінвестбуд» доступне для осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення відповідно до державних будівельних норм, правил і стандартів, що документально підтверджується фахівцем з питань технічного

обстеження будівель та споруд, який має кваліфікаційний сертифікат. Інформація про умови доступності приміщення для осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення розміщена у місці, доступному для візуального сприйняття клієнтом (споживачем).

ТОВ «ФК «Житлоінвестбуд» включає у договори про надання фінансових послуг обов'язкове посилання на внутрішні правила надання фінансових послуг.

Товариство дотримується вимог щодо заборони залучення фінансових активів від фізичних осіб із зобов'язанням щодо наступного їх повернення, установлених пунктом 38 Ліцензійних умов провадження господарської діяльності з надання фінансових послуг, затверджених постановою КМУ № 913 від 07.12.2016р

Товариство забезпечило з використанням спеціалізованого програмного забезпечення:

- 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;
- чітке розмежування обліку власних та залучених коштів;
- можливість оперативного відображення дебету та кредиту рахунків управителя;
- ведення системи обліку прав вимог довіритель фондів фінансування будівництва щодо кожного утвореного фонду окремо та згідно з вимогами Закону №978-IV;
- ведення обліку надходження і списання коштів, внесених довірителями до ФФБ, у розрізі установників управління, 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, можливість роздрукування будь-якої інформації із системи обліку на письмову вимогу державних органів до компетенції яких належить проведення перевірок відповідних даних.

Товариство здійснює залучення коштів установників управління майном ФФБ виду А на підставі договору про участь у фонді фінансування будівництва, який відповідає Типовому договору відповідно до Постанови №227 від 20.03.2013 р.

Товариство здійснює від свого імені та в інтересах установників управління майном управління залученими коштами згідно з главою 70 ЦКУ, Законом №978-IV, правилами ФФБ та договорами з установниками управління. Управитель здійснює управління майном особисто та не доручає управління майном іншим особам, крім випадків, прямо передбачених законом.

Товариство веде облік прав вимог довіритель ФФБ щодо кожного утвореного ним фонду окремо та згідно з вимогами статей 11, 13 – 16 Закону №978-IV, а також облік укладених з установниками управління договорів.

Товариство веде облік коштів, внесених довірителями до ФФБ, а також облік коштів, спрямованих управителем із ФФБ на фінансування будівництва, відокремленого від іншого майна управителя та від інших ФФБ.

Директор ПАФ "Експрес-аудит"
сертифікат аудитора серія А №001622

Гоч Інна Анатоліївна

Місцезнаходження аудиторської фірми: 29000, м.Хмельницький, вул.Соборна, 56, кв.1
Дата аудиторського звіту: 26.02.2020 р.

