

ПРИВАТНА АУДИТОРСЬКА ФІРМА "ЕКСПРЕС-АУДИТ"

29000, м. Хмельницький,
вул. Соборна, 56, кв.1
тел. +38(0382)-76-30-83
auditor_sp@ukr.net

Реєстр суб'єктів аудиторської діяльності, які мають
право проводити обов'язковий аудит фінансової
звітності, номер реєстрації 0452
ідентифікаційний код юридичної особи 21341857

ЗВІТ З НАДАННЯ ВПЕВНЕНОСТІ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

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

***Національній комісії з цінних паперів
та фондового ринку***

Незалежною Приватною аудиторською фірмою «Експрес-аудит» виконано завдання з надання обґрунтованої впевненості стосовно відповідності звітних даних ТОВ «Фінансова компанія «Житлоінвестбуд» (надалі – Товариство) за 2023 рік показникам фінансової звітності за рік, що закінчився 31.12.2023 року, відсутності розбіжності в інформації щодо показників, відповідності інформації на початок наступного звітного періоду за показниками у порівнянні з інформацією, відображеною у звітних даних на кінець звітного періоду.

Річні звітні дані Товариства включають:

- довідка про Управителя;
- довідки щодо відомостей про аудиторський звіт щодо річної фінансової звітності Управителя за звітний рік, складену про аудиторський звіт, яким була підтверджена річна фінансова звітність, подана разом з цією довідкою.

Застосовні критерії

Критерії – це еталонні показники, які використовуються для вимірювання чи оцінювання предмета завдання.

Застосовні критерії, на основі яких управлінський персонал підготував звітні дані, встановлені:

- Закон України «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг» від 12.07.2001р. № 2664-III;
- «Положення про провадження професійної діяльності на ринках капіталу - діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю». затверджене рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 13 травня 2021 року № 274;
- «Порядок подання інформації особами, які провадять діяльність з подання звітності та/або адміністративних даних до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку», затверджений рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку №839 від 29.11.2018 року;
- «Положення щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками», затверджене рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку №1597 від 01.10.2015 року;
- Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» № 978-IV від 19.06.2003 року;

- Ліцензійні умови провадження професійної діяльності на ринках капіталу – діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю, затверджені рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку №135 від 22.02.2022 року;

- «Положення про порядок складання та подання звітних даних щодо діяльності управителів до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку», затверджене рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 346 від 09.07.2020 року,

згідно яких звітні дані мають бути складені на підставі даних бухгалтерського, управлінського, персоніфікованого обліку, даних обліково-реєструючих систем учасника ринку фінансових послуг за 2023 рік, містити показники діяльності та подані за формою і в обсязі, визначених законодавством.

Ці критерії є встановленими в контексті цього завдання.

Відповідальність управлінського персоналу та тих, кого наділено найвищими повноваженнями за звітні дані

Управлінський персонал Товариства несе відповідальність за складання і достовірне подання звітних даних стосовно застосованих критеріїв. Відповідальність управлінського персоналу охоплює: розробку, оцінювання, впровадження та достовірне представлення звітних даних, що не містять суттєвих викривлень внаслідок шахрайства чи помилки.

Відповідальність аудитора

Нашою відповідальністю є висловлення думки щодо звітних даних на підставі отриманих нами доказів. Нашим обов'язком є незалежне надання висновку щодо інформації, розкритої у звітних даних, а саме узгодження такої інформації з застосовними критеріями і нашими знаннями, отриманими під час перевірки звітних даних за звітний період.

Ми виконали завдання з надання обґрунтованої впевненості відповідно до Міжнародного стандарту завдань з надання впевненості 3000 (переглянутий) «Завдання з надання впевненості, що не є аудитом чи оглядом історичної фінансової інформації», виданого Радою з Міжнародних стандартів аудиту та надання впевненості.

Наша незалежність та контроль якості

Ми дотримались вимог незалежності та інших етичних вимог, викладених у Кодексі етики професійних бухгалтерів, затвердженому Радою з Міжнародних стандартів етики для бухгалтерів, який ґрунтується на фундаментальних принципах чесності, об'єктивності, професійної компетентності та належної ретельності, конфіденційності та професійної поведінки.

ЦАФ «Експрес-аудит» дотримується вимог Міжнародного стандарту контролю якості 1 та відповідно впровадила комплексну систему контролю якості, включаючи задокументовану політику та процедури щодо дотримання етичних вимог, професійних стандартів і застосованих вимог законодавчих та нормативних актів

Перегляд виконаної роботи

Виконана нами робота включає оцінку прийнятності застосованих критеріїв, виконання процедур для отримання доказів щодо відсутності у звітних даних суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки. Крім цього, наша робота включала оцінку прийнятності застосованих критеріїв. Вибір процедур залежить від професійного судження аудитора з урахуванням його розуміння діяльності Товариства, характеру, подій або операцій, стосовно яких готувалися звітні дані, та інших доречних обставин завдання. Завдання також включає оцінку загального подання звітних даних.

Виконуючи завдання з надання обґрунтованої впевненості щодо річних даних за 2023 рік, ми не висловлюємо судження щодо достовірності звітних даних Товариства майбутніх періодів, внаслідок змін в обставинах, що безпосередньо пов'язані з веденням господарської діяльності Товариства. Ми звертаємо увагу на те, що достовірність фінансової звітності за рік, що закінчився 31.12.2023 року

підтверджена окремо в межах виконання завдання з аудиту, за яким надавався окремий звіт незалежного аудитора та була висловлена думка.

Під час виконання завдання нами було охоплено всі важливі аспекти діяльності Товариства стосовно річних звітних даних, що додаються. Ми розглянули чи існує суттєва невідповідність між іншою інформацією (звітними даними) Товариства та показниками фінансової звітності за звітній період, чи ця інша інформація виглядає такою, що містить суттєве викривлення, відповідно до Порядку подання інформації особами, які провадять діяльність з подання звітності та/або адміністративних даних до НКЦПФР, затвердженого рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку №.839 від 29.11.2018 року та 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 №346 від 09.07.2020 року. Ключові показники діяльності Товариства перевірялись на відповідність критеріям «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.

Ми вважаємо, що отримані нами аудиторські докази є достатніми та прийнятними для використання їх як основи для нашого висновку.

Висновок аудитора

На нашу думку, звітні дані ТОВ «Фінансова компанія «Житлоінвестбуд» за 2023 рік, в усіх суттєвих аспектах відповідають вимогам Положення про порядок складання та подання звітних даних щодо діяльності управителів до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, затверджене рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку №346 від 09.07.2020 року. Звітні дані ТОВ «Фінансова компанія «Житлоінвестбуд» за 2023 рік розкриті достовірно та в повному обсязі, відповідають показникам фінансової звітності за рік, що закінчився 31.12.2023 року, відсутні розбіжності в інформації щодо показників, інформація на початок наступного звітного періоду відповідає за показниками інформації, відображеній у звітних даних на кінець звітного періоду.

Аудитор

/сертифікат аудитора серії А №001622 від 27 жовтня 1994 року, виданий рішенням Аудиторської палати України №21 від 27.10.1994 року, номер 100981 у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності Аудиторської палати України/

Інна ГОЧ

Від імені ІАФ «Експрес-аудит»

Директор

сертифікат аудитора серія А №001622

Місцезнаходження аудиторської фірми:

Дата аудиторського звіту: 26.02.2024 р.



Інна ГОЧ

29000, м. Хмельницький, вул.Соборна, 56, кв.1

Додаток 1
до Національного положення (стандарту) бухгалтерського
обліку
1 "Загальні вимоги до фінансової звітності"

| | | | | | |
|--|--|---------------------------|------------|----|----|
| Підприємство | Товариство з обмеженою відповідальністю "Фінансова компанія "Житлоінвестбуд" | Дата (рік, місяць, число) | 2024 | 12 | 31 |
| Територія | Хмельницька | за ЄДРПОУ | 34382488 | | |
| Організаційно-правова форма господарювання | Товариство з обмеженою відповідальністю | за КОАТУУ | 6810100000 | | |
| Вид економічної діяльності | Інша допоміжна діяльність у сфері фінансових послуг, крім страхування та пенсійного забезпечення | за КОПФГ | 240 | | |
| | | за КВЕД | 66.19 | | |

Середня кількість працівників¹

6

Адреса, телефон 29000, м. Хмельницький, вул. Європейська, буд. 5, оф. 51, тел. (0382) 656344

Одиниця виміру: тис. грн. без десяткового знака (окрім розділу IV Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) (форма N 2), грошові показники якого наводяться в гривнях з копійками)

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

за положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку

за міжнародними стандартами фінансової звітності

v

Баланс (Звіт про фінансовий стан)

на 31 грудня 20 23 р.

Форма N 1

Код за ДКУД

1801001

| Актив | Код рядка | На початок звітного періоду | На кінець звітного періоду |
|---|-------------|-----------------------------|----------------------------|
| I | 2 | 3 | 4 |
| I. Необоротні активи | | | |
| Нематеріальні активи | 1000 | | |
| первісна вартість | 1001 | | |
| накопичена амортизація | 1002 | | |
| Незавершені капітальні інвестиції | 1005 | | |
| Основні засоби | 1010 | | |
| первісна вартість | 1011 | | |
| знос | 1012 | | |
| 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: | 1030 | | |
| які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств | | | |
| інші фінансові інвестиції | 1035 | | |
| 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 | | |
| II. Оборотні активи | | | |
| Запаси | 1100 | | |
| Виробничі запаси | 1101 | | |
| 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 | 75884 | 97291 |
| з бюджетом | 1135 | | |
| у тому числі з податку на прибуток | 1136 | | |
| Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів | 1140 | | |
| Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків | 1145 | | |
| Інша поточна дебіторська заборгованість | 1155 | | |
| Поточні фінансові інвестиції | 1160 | | |
| Гроші та їх еквіваленти | 1165 | 4779 | 4294 |
| Готівка | 1166 | | |
| Рахунки в банках | 1167 | 4779 | 4294 |
| Витрати майбутніх періодів | 1170 | | |
| 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 | 80663 | 101585 |
| III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття | | | |
| Баланс | 1300 | 80663 | 101585 |

| Пасив | Код рядка | На початок звітної періоду | На кінець звітної періоду |
|---|--------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| I. Власний капітал | | | |
| Зареєстрований (пайовий) капітал | 1400 | | |
| Внески до незареєстрованого статутного капіталу | 1401 | | |
| Капітал у дооцінках | 1405 | | |
| Додатковий капітал | 1410 | | |
| Емісійний дохід | 1411 | | |
| Накопичені курсові різниці | 1412 | | |
| Резервний капітал | 1415 | | |
| Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) | 1420 | | |
| Неоплачений капітал | 1425 | () | () |
| Вилучений капітал | 1430 | () | () |
| Інші резерви | 1435 | | |
| Усього за розділом I | 1495 | | |
| 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 | 80663 | 101585 |
| Благодійна допомога | 1526 | | |
| Страхові резерви | 1530 | | |
| у тому числі: | | | |
| резерв довгострокових зобов'язань | 1531 | | |
| 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 | 80663 | 101585 |
| 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 | | |
| 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 | | |
| Доходи майбутніх періодів | 1665 | | |
| Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків | 1670 | | |
| Інші поточні зобов'язання | 1690 | | |
| Усього за розділом III | 1695 | | |
| IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу за групами вибуття | 1700 | | |
| V. Чиста вартість активів державного пенсійного фонду | 1800 | | |
| Баланс | 1900 | 80663 | 101585 |

Директор

С.В. Киричок

Головний бухгалтер

В.І. Мандебура

¹ Виданий у порядку забезпечення центрального органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері статистики

