

29000, Хмельницька обл.,
Хмельницький р-н.,
місто Хмельницький,
вул. Соборна, будинок 42/1,
офіс 405
тел. +38 (0382) 658-167
e-mail: office@auditservice.com.ua

код ЄДРПОУ 21323931
р/р UA 65 30033500
00000026000679127
в АТ «Райффайзен Банк»
МФО 300 335

Аудитсервіс

приватна аудиторська фірма

Ресстровий номер 0128 у Ресстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА
щодо фінансової звітності
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛОІНВЕСТБУД»

НАЦІОНАЛЬНІЙ КОМІСІЇ З ЦІННИХ ПАПЕРІВ ТА ФОНДОВОГО РИНКУ

Загальним зборам учасників та управлінському персоналу
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛОІНВЕСТБУД»

ЗВІТ ЩОДО АУДИТУ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

Думка

Ми провели аудит фінансової звітності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛОІНВЕСТБУД» (надалі - Товариство), код за ЄДРПОУ 34382488, місцезнаходження: Україна, 29000, Хмельницька обл., місто Хмельницький, вул. Європейська, будинок 5, кімната 51, що складається зі Звіту про фінансовий стан станом на 31 грудня 2025 року, Звіту про сукупний дохід, прибуток або збиток, Звіту про зміни у власному капіталі, Звіту про рух грошових коштів за рік, що закінчився зазначеною датою, та приміток до фінансової звітності, включаючи інформацію про суттєві облікові політики, складений на основі таксономії фінансової звітності за міжнародними стандартами (Таксономія UA МСФЗ XBRL 2025) в єдиному електронному форматі (XBRL).

На нашу думку, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛОІНВЕСТБУД», відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Товариства 31 грудня 2025 року, та його фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до стандартів бухгалтерського обліку МСФЗ, опублікованих Радою з міжнародних стандартів бухгалтерського обліку, та відповідає вимогам законодавства України з питань її складання.

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 фінансової звітності» нашого звіту. Ми є незалежними по відношенню до Товариства згідно з Міжнародним Кодексом етики професійних бухгалтерів (включаючи Міжнародні стандарти незалежності) (надалі – Кодекс РМСЕБ) та етичними вимогами, застосовними в Україні до нашого аудиту фінансової звітності відповідно Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні», 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.

Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності

Ми звертаємо увагу на Примітку 800500 "Перелік приміток" у фінансовій звітності, в якій зазначається, що керівництво вважає, що наслідки російського військового вторгнення поки визначити неможливо в масштабах України в цілому. Збройна агресія російської федерації проти України може надалі мати негативний вплив на результати діяльності та фінансовий стан Товариства у випадку неконтрольованого розвитку подій.

Ці факти вказують що існує суттєва невизначеність, що може поставити під значний сумнів здатність Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі. Нашу думку не було модифіковано щодо цього питання.

Інші питання

Аудит фінансової звітності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛОІНВЕСТБУД» за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року проведений на вимогу ст.14 Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16 липня 1999 року № 996. Товариство для цілей цього Закону віднесено до категорії мікропідприємств та є суб'єктом господарювання, яке належить до фінансових установ. Фінансова установа зобов'язана провести аудиторську перевірку у відповідності до п. 6, розд.2. Ліцензійних умов провадження професійної діяльності на ринках капіталу - діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю, затверджених рішенням НКЦПФР від 22.02.2022 № 135 та зареєстровано в Міністерстві юстиції України 10 березня 2022 р. за № 319/37655.

Аудит фінансової звітності Товариства за рік, що закінчився 31 грудня 2024 року, здійснювався іншим аудитором, який 30 квітня 2025 року висловив модифіковану думку.

Звітування в електронному форматі XBRL

Відповідно до чинних законодавчих та нормативних вимог України, Товариство зобов'язано подавати свою фінансову звітність в єдиному електронному форматі (XBRL), складену на основі таксономії UA IFRS XBRL, через Центр збору фінансової звітності. Наша аудиторська думка стосується фінансової звітності. Ми не виконували окреме завдання з надання впевненості щодо технічних аспектів файлу XBRL (включаючи вибір та застосування тегів XBRL, розширень таксономії та технічної структури файлу) і, відповідно, ми не надаємо окремих висновків щодо надання впевненості стосовно цих технічних аспектів.

Інша інформація

Управлінський персонал несе відповідальність за іншу інформація, яка міститься у Звіті про управління, складеного відповідно до Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16 липня 1999 року № 996 та у Даних звітності фінансової установи, яка провадить професійну діяльність на ринках капіталу - діяльність з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю (щорічних звітних даних), складених відповідно до 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 09.07.2020 № 346 та зареєстровано в Міністерстві юстиції України 07 серпня 2020 р. за № 757/35040, але не включає фінансову звітність та наш звітом 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, зазначеною вище, та при цьому розглянути, чи існує суттєва невідповідність між іншою інформацією і фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ця інша інформація виглядає такою, що містить суттєве викривлення.

Нами не виявлено суттєвої невідповідності між іншою інформацією та фінансовою звітністю, окрім питань, викладених у розділі «Основа для думки із застереженням цього звіту».

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

Управлінський персонал Товариства несе відповідальність за складання і достовірне подання фінансової звітності відповідно до МСФЗ та за таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський персонал визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки.

При складанні фінансової звітності управлінський персонал несе відповідальність за оцінку здатності Товариства продовжувати свою діяльність на безперервності 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.

Наглядова рада Товариства, несе відповідальність за нагляд за процесом фінансового звітування Товариства.

Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності

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

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

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

Ми повідомляємо Наглядовій раді Товариства, разом з іншими питаннями інформацію про запланований обсяг і час проведення аудиту та суттєві аудиторські результати, включаючи будь-які суттєві недоліки системи внутрішнього контролю, виявлені нами під час аудиту.

ЗВІТ ЩОДО ВИМОГ ІНШИХ ЗАКОНОДАВЧИХ ТА НОРМАТИВНИХ АКТІВ

Відповідно до вимог частини четвертої статті 14 Закону України "Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність" та "Вимог до інформації, що має міститися в аудиторському звіті щодо річної фінансової звітності, звіті щодо огляду проміжної фінансової інформації та звіті з надання впевненості, що не є аудитом чи оглядом історичної фінансової інформації", затверджених Рішенням Національної комісії з цінних з паперів та фондового ринку № 555 від 22 липня 2021 року, ми надаємо наступну інформацію, що вимагається додатково до вимог МСА.

Основні відомості про суб'єкта аудиторської діяльності

Повне найменування юридичної особи: *ПРИВАТНА АУДИТОРСЬКА ФІРМА «АУДИТСЕРВІС»*

Юридична адреса: *Україна, 29000, Хмельницька обл., Хмельницький р-н, місто Хмельницький, вул. Соборна буд 42/1 офіс 405*

Фактичне місцезнаходження: *Україна, 29000, Хмельницька обл., Хмельницький р-н, місто Хмельницький, вул. Соборна буд 42/1 офіс 405*

Інформація про реєстрацію у Реєстрі: Реєстровий номер у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності 0128 (розділ «Суб'єкти аудиторської діяльності»; розділ «Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності» та розділу «Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності підприємств, що становлять суспільний інтерес»)

Інформація про проходження перевірки системи контролю якості аудиторських послуг: наказ ОСНАД від 08 квітня 2025 року № 20-кя

Звітування щодо вимог НКЦПФР

Ідентифікаційний код юридичної особи суб'єкта аудиторської діяльності: 21323931

Вебсайт суб'єкта аудиторської діяльності: <http://www.auditservice.com.ua>

Дата та номер договору на проведення аудиту: № 40 від 31 березня 2026 року. Рішення про призначення суб'єкта аудиторської діяльності було прийняте єдиним учасником Товариства (рішення № 8 від 30 березня 2026 року)

Дата початку проведення аудиту – 01 квітня 2026 року

Дата закінчення проведення аудиту – 30 травня 2026 року

Обов'язковий аудит фінансової звітності: так

Завдання з надання обґрунтованої впевненості, що не є аудитом чи оглядом: ні

Партнером із завдання (ключовим партнером з аудиту), результатом якого є цей звіт незалежного аудитора, є Літвякова Марина Анатоліївна /Реєстровий номер у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності за № 100968/

Партнер із завдання   **Марина ЛІТВЯКОВА**

Дата складання звіту незалежного аудитора: 30 травня 2026 року