



ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

Керівництву та Учасникам
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «УНІБУД ФІНАНС»

Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку

Звіт щодо аудиту фінансової звітності

Думка

Ми провели аудит фінансової звітності товариства з обмеженою відповідальністю «УНІБУД ФІНАНС» (надалі - Товариство), що складається з Балансу (Звіту про фінансовий стан) станом на 31 грудня 2020р., Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) за 2020 рік, Звіту про рух грошових коштів (за прямим методом) за 2020 рік, Звіту про власний капітал за 2020 рік і Приміток до фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик за 2020 рік, що закінчився зазначеною датою.

На нашу думку, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Товариства на 31 грудня 2020р., фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно 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 фінансової звітності» нашого звіту. Ми є незалежними по відношенню до Товариства згідно з Кодексом етики професійних бухгалтерів 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.

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 розглядались у контексті нашого аудиту фінансової звітності в цілому та враховувались при формуванні думки щодо неї, при цьому ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань.

Ключове питання аудиту: *ризик обходу механізмів внутрішніх контролерів управлінським персоналом*

Міжнародні стандарти аудиту вимагають від нас під час кожного аудиту розглядати ризик обходу механізмів внутрішніх контролів управлінським персоналом як значний ризик.

Управлінський персонал є у виключному положенні для можливості здійснення шахрайства через його здатність маніпулювати бухгалтерськими записами внаслідок обходу контролів, які за інших умов працюють ефективно.

Ми оцінили порядок затвердження операцій, що здійснює Товариство. Ми також оцінили дотримання законів і нормативно-правових актів, які є релевантними для цілей аудиту. Завдяки цій роботі ми розробили відповідні аудиторські процедури для усунення цього ризику.



Ми оцінили ризик та проаналізували наявність будь-яких доказів необ'єктивності управлінського персоналу або значну зміну підходу до суттєвих облікових оцінок та суджень, які стосуються окремої фінансової звітності, порівняно з попереднім роком.

Ми переглянули протоколи засідань органів корпоративного управління Товариства.

Ми робили запити працівникам на різних рівнях організаційної структури, щоб переконатись у послідовності тверджень, які ми отримали від керівництва, як усно так і у письмовій формі.

Ми протестували акти звірок з третіми сторонами та отримали від них листи підтвердження (в тому числі від банків, окремих постачальників та клієнтів, зовнішніх юридичних консультантів), проаналізувавши ціни й інші умови контрактів та порівняли їх з ринковими. Серед інших процедур, ми провели перевірку визнання доходів від реалізації та перевірку сутності потенційного нестандартних і одноразових значних операцій, щоб переконатись у тому, що такі операції були належним чином затвердженні і правильно відображені в обліку та розкриті в окремій фінансовій звітності.

Ми включили до плану аудиту процедури, які неможливо було передбачити, проаналізували бухгалтерські проводки, щоб визначити, що вони відповідають комерційній сутності та обґрунтованості.

Ми провели наші процедури на вибірковій основі у відповідності до свого професійного судження та методології аудиту.

Пояснювальний розділ

Не змінюючи нашу думку, Ми звертаємо увагу, що вплив економічної кризи та політичної нестабільності, які тривають в Україні, а також їхнє остаточне врегулювання неможливо передбачити з достатньою вірогідністю, і вони можуть негативно вплинути на економіку України та операційну діяльність Товариства. Йдеться про істотну невизначеність, пов'язану з політичною і економічною нестабільністю в Україні. Наша думка не містить жодних застережень щодо цього питання.

Не змінюючи нашу думку, Ми звертаємо увагу на наслідки впливу на діяльність Товариства пандемії Коронавірусної хвороби (COVID-19) та пов'язаних з цим обмежувальних заходів. У зв'язку з неможливістю спрогнозувати подальший перебіг подій, визначити заходи, які буде застосовано керівництвом країни, терміни дії обмежувальних заходів, в також достовірно оцінити ефект впливу поточної ситуації на діяльність Компанії та її контрагентів, а також на економічне середовище в цілому, ми не можемо достовірно оцінити ефект впливу цих обставин на окрему фінансову звітність Товариства за рік, що закінчився 31 грудня 2020 та на спроможність Товариства продовжувати діяльність в подальшому. У випадку суттєвих змін у діяльності Товариства, або у випадку введення надзвичайного стану в державі, або настання інших подій, які суттєво вплинуть на діяльність Товариства, керівництво Товариства буде оцінювати вплив цих подій на діяльність, а також приймати рішення про необхідність коригування даних і фінансової звітності та оприлюднення такої інформації. Нашу думку щодо цього питання не було модифіковано.

Інша інформація

Управлінський персонал Товариства несе відповідальність за іншу інформацію, підготовлену станом та за рік, що закінчився 31.12.2020 року. Наша думка щодо фінансової звітності Товариства 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, ідентифікованою вище та при цьому розглянути, чи існує суттєва невідповідність між іншою інформацією та фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ця інформація має вигляд такої,

що містить суттєве викривлення. Якщо на основі проведеної нами роботи ми доходимо висновку, що існує суттєве викривлення цієї інформації, ми зобов'язані повідомити про цей факт.

Стосовно наявності суттєвих невідповідностей між фінансовою звітністю та іншою інформацією (МСА 720 «Відповідальність аудитора щодо іншої інформації в документах, що містять перевірену аудитором фінансову звітність»): Аудитори ознайомилися з іншою інформацією, оскільки існує можливий вплив на фінансову звітність невиявлених викривлень, які є не всеохоплюючими між перевіреною аудиторами фінансовою звітністю та іншою інформацією, та не ставлять під сумнів достовірність перевіреної аудиторами фінансової звітності товариства.

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, 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 внаслідок шахрайства або помилки.

При складанні фінансової звітності управлінський персонал несе відповідальність за оцінку здатності Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи, де це застосовано, питання, що стосуються безперервності діяльності, та використовуючи припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку, крім випадків, якщо управлінський персонал або планує ліквідувати Товариство чи припинити діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому. Ті, кого наділено найвищими повноваженнями, несуть відповідальність за нагляд за процесом фінансового звітування Товариства.

Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності

Нашими цілями є отримання обґрунтованої впевненості, що 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, якщо 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 не виявлення 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 відповідного розкриття 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, які поставили б під значний сумнів можливість Товариства продовжити безперервну діяльність. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу в своєму звіті аудитора до відповідного розкриття інформації у фінансовій звітності або, якщо таке розкриття інформації є неналежним, модифікувати свою думку. Наші висновки ґрунтуються на аудиторських доказах, отриманих до дати нашого звіту аудитора. Тим не менше, 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 відображення.

Ми повідомляємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, 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 зв'язки та інші питання, які могли б обґрунтовано вважатись такими, що впливають на нашу незалежність, а також, де це застосовано, щодо відповідних застережних заходів.

З переліку всіх питань, інформація щодо яких надавалась тим, кого наділено найвищими повноваженнями, ми визначили ті, що мали найбільше значення під час аудиту фінансової звітності поточного періоду, тобто ті, які є ключовими питаннями аудиту. Ми описуємо ці питання в своєму звіті аудитора, крім випадків, якщо законодавчим чи регуляторним актом заборонено публічне розкриття такого питання, або якщо за вкрай 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

На виконання Рішення НКЦПФР №160 від 12.02.2013р. повідомляємо наступне

Основні відомості про Товариство

В Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань на момент проведення перевірки міститься наступна інформація про Товариства:

Найменування юридичної особи, у тому числі скорочене (за наявності) - ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "УНІБУД ФІНАНС" (ТОВ "УНІБУД ФІНАНС"). Організаційно-правова форма - ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ. Назва юридичної особи - "УНІБУД ФІНАНС". Ідентифікаційний код юридичної особи – 40226384. Місцезнаходження юридичної особи: Україна, 04070, місто Київ, ВУЛИЦЯ ПЕТРА САГАЙДАЧНОГО, будинок 11. Інформація для здійснення зв'язку Телефон 1: +380672408450.

Розмір статутного (складеного) капіталу (пайового фонду): 13 000 000,00 грн. Перелік засновників (учасників) юридичної особи, у тому числі частки кожного із засновників (учасників); прізвище, ім'я, по батькові (за наявності), країна громадянства, місце проживання, якщо засновник – фізична особа; найменування, країна резидентства, місцезнаходження та ідентифікаційний код, якщо засновник – юридична особа:

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ПРОВІТА МЕНЕДЖМЕНТ", Код ЄДРПОУ:36593387, країна резиденства: Україна, місцезнаходження: Україна, 01034, місто Київ, ВУЛИЦЯ ЯРОСЛАВІВ ВАЛ, будинок 38, Розмір внеску до статутного фонду (грн.): 13 000 000,00;

- КІНЦЕВИЙ БЕНЕФІЦІАРНИЙ ВЛАСНИК (КОНТРОЛЕР) В УЧАСНИКА (ЗАСНОВНИКА) ЮРИДИЧНОЇ ОСОБИ – ЖОЛИНСЬКА АНАСТАСІЯ ЛЕОНІДІВНА, УКРАЇНА, 01054, М. КИЇВ, ВУЛИЦЯ ЯРОСЛАВІВ ВАЛ, БУДИНОК 17, КОРПУС Б, КВАРТИРА 18;

- КІНЦЕВИЙ БЕНЕФІЦІАРНИЙ ВЛАСНИК (КОНТРОЛЕР) В УЧАСНИКА (ЗАСНОВНИКА) ЮРИДИЧНОЇ ОСОБИ - ЮРУШЕВА НАТАЛЯ ДМИТРІВНА, УКРАЇНА, УКРАЇНА, М. КИЇВ, ВУЛИЦЯ ВОЛОДИМИРСЬКА, БУДИНОК 20/1, КВАРТИРА 7;

- КІНЦЕВИЙ БЕНЕФІЦІАРНИЙ ВЛАСНИК (КОНТРОЛЕР) В УЧАСНИКА (ЗАСНОВНИКА) ЮРИДИЧНОЇ ОСОБИ - ЮРУШЕВ ЛЕОНІД, ГРЕЦІЯ, 01001, М. КИЇВ, ВУЛИЦЯ ГОРОДЕЦЬКОГО, БУДИНОК 6, КВАРТИРА 5;

- КІНЦЕВИЙ БЕНЕФІЦІАРНИЙ ВЛАСНИК (КОНТРОЛЕР) В УЧАСНИКА (ЗАСНОВНИКА) ЮРИДИЧНОЇ ОСОБИ – ЮРУШЕВА ЄЛИЗАВЕТА ЛЕОНІДІВНА, УКРАЇНА, КИЇВСЬКА ОБЛАСТЬ, ОБУХІВСЬКИЙ РАЙОН, СЕЛО СТАРІ БЕЗРАДИЧІ, ВУЛИЦЯ ТИХАНСЬКА, БУДИНОК 32.

Види діяльності:

66.12 Посередництво за договорами по цінних паперах або товарах (основний);

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

66.19 Інша допоміжна діяльність у сфері фінансових послуг, крім страхування та пенсійного забезпечення

Відомості про керівника юридичної особи, про інших осіб, які можуть вчиняти дії від імені юридичної особи, у тому числі підписувати договори, подавати документи для державної реєстрації тощо: прізвище, ім'я, по батькові (за наявності), дані про наявність обмежень щодо представництва юридичної особи - ФЕДЧЕНКО ЮЛІЯ ВАЛЕНТИНІВНА 27.05.2020 (ЗГІДНО СТАТУТУ, СТРОК ПОВНОВАЖЕНЬ ЗГІДНО КОНТРАКТУ) – керівник.

Дата та номер запису в Єдиному державному реєстрі про проведення державної реєстрації юридичної особи – у разі, коли державна реєстрація юридичної особи була проведена після набрання чинності Законом України "Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців": 21.01.2016, номер 10711020000035169. Місцезнаходження реєстраційної справи Подільська районна в місті Києві державна адміністрація.

Середня облікова чисельність працюючих складає 5 чоловік.

В періоді, що перевірявся, Товариство діяло на підставі наступних дозволів, свідоцтв та ліцензій:

- Ліцензії Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку щодо професійної діяльності на фондовому ринку – дилерська діяльність від 19 квітня 2016 року, дата прийняття та номер рішення про видачу ліцензії: 19.04.2016р. №448; строк дії ліцензії: з 19.04.2016р. – необмежений;

- Ліцензії Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку щодо професійної діяльності на фондовому ринку – брокерська діяльність від 19 квітня 2016 року, дата прийняття та номер рішення про видачу ліцензії: 19.04.2016р. №448; строк дії ліцензії: з 19.04.2016р. – необмежений;

- Ліцензії Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку щодо професійної діяльності на фондовому ринку – депозитарна діяльність депозитарної установи від 19 квітня 2016 року, дата прийняття та номер рішення про видачу ліцензії: 19.04.2016р. №437; строк дії ліцензії: з 19.04.2016р. – необмежений.

Аудит проведено у відповідності до Міжнародних стандартів аудиту - МСА 700 «Формулювання думки та надання звіту щодо фінансової звітності», МСА 705 «Модифікація думки у звіті незалежного аудитора», МСА 706 «Пояснювальні параграфи та параграфи з інших питань у звіті незалежного аудитора», МСА 710 «Порівняльна інформація - відповідні показники і порівняльна фінансова звітність», МСА 720 «Відповідальність аудитора щодо іншої інформації в документах, що містять перевірену аудитором фінансову звітність». Щодо окремих компонентів фінансової звітності повідомляємо наступне:

Товариство організацію і ведення бухгалтерського обліку, процедури складання фінансової звітності здійснює відповідно до вимог встановлених Міністерством фінансів України, норм Закону №996-XIV, основних принципів Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку та звітності, норм чинного законодавства України, в національній валюті України. В бухгалтерському обліку відображає господарські операції, оцінку активів, статті власного капіталу та зобов'язання згідно з МСФЗ.

Товариство самостійно здійснювало ведення бухгалтерського статистичного обліку та формувало звітність відповідно до вимог законодавства України. Фінансовий рік Товариства збігається з календарним роком.

Бухгалтерський облік ведеться за журнально-ордерною формою. Реєстрація операцій в регістрах бухгалтерського обліку здійснювалась на підставі первинних документів.

В періоді, що підлягав аудиту, Товариство відповідно до вимог чинного законодавства дотримувалось наступних принципів обліку:

- обачність - застосування в бухгалтерському обліку методів оцінки, які повинні запобігати заниженню оцінки зобов'язань та витрат і завищенню оцінки активів і доходів Товариства;
- повне висвітлення - фінансова звітність повинна містити всю інформацію про фактичні та потенційні наслідки господарських операцій та подій, здатних вплинути на рішення, що приймаються на її основі;
- автономність - Товариство розглядається як юридична особа, відокремлена від її власників, у зв'язку з чим особисте майно та зобов'язання власників не повинні відображатися у фінансовій звітності Товариства;
- послідовність - постійне (із року в рік) застосування Товариством обраної облікової політики. Перегляд облікової політики має бути обґрунтований та розкритий у фінансовій звітності;
- безперервність - оцінка активів та зобов'язань Товариства здійснюється виходячи з припущення, що його діяльність буде тривати далі;
- нарахування та відповідність доходів і витрат - для визначення фінансового результату звітного періоду необхідно порівняти доходи звітного періоду з витратами, що були здійснені для отримання цих доходів. При цьому доходи і витрати відображаються в бухгалтерському обліку та фінансовій звітності в момент їх виникнення, незалежно від дати надходження або сплати грошових коштів;
- превалювання сутності над формою - операції обліковуються відповідно до їх сутності, а не лише виходячи з юридичної форми;
- історичною (фактичною) собівартістю - пріоритетною є оцінка активів Товариства, виходячи з витрат на їх придбання;
- єдиний грошовий вимірник - вимірювання та узагальнення всіх господарських операцій Товариства у його фінансовій звітності здійснюється в єдиній грошовій одиниці;
- періодичність - можливість розподілу діяльності Товариства на певні періоди часу з метою складання фінансової звітності.

Стан корпоративного управління відповідає законодавству України. Формування складу органів Товариства здійснюється відповідно до статті 9 Статуту. Протягом звітного року в товаристві функціонували наступні органи:

- Загальні збори - вищий орган Товариства, який складається з Учасників Товариства або призначених ним представників;

- Виконавчий орган Товариства – Директор, здійснює керівництво поточною діяльністю Товариства.

У Товариства відсутні прострочені зобов'язання щодо сплати податків (відсутній податковий борг) та зборів, а також відсутні несплачені штрафні санкції за порушення законодавства про фінансові послуги, у тому числі на ринку цінних паперів.

Аудитором було встановлено пов'язані особи: ТОВ "ПРОВІТА МЕНЕДЖМЕНТ" (ЄДРПОУ 36593387, власник 100% Статутного капіталу), Жолінська Анастасія Леонідівна (кінцевий бенефіціарний власник), Юрушева Наталя Дмитрівна (кінцевий бенефіціарний власник), Юрушев Леонід (кінцевий бенефіціарний власник), Юрушева Єлизавета Леонідівна (кінцевий бенефіціарний власник), Нагорнюк Людмила Касимівна (керівник Засновника), Федченко Юлія Валентинівна (керівник Товариства), Голіонко Дмитро Ігорович (внутрішній аудитор Товариства). До операцій з пов'язаними сторонами належать операції з ТОВ «Епоха-К», ПАТ "ВЗНКІФ "УНІБУДІНВЕСТ", ПАТ "Дніпровагонрембуд", ТОВ "Унібудінвест Менеджмент».

В періоді що перевірявся Товариство здійснювало операції з пов'язаними особами, поточна дебіторська заборгованість за якими становить на 31.12.2020 року 7 920 тис. грн. (фінансова допомога), поточна кредиторська заборгованість за Договором оренди №01/02/19 від 01.02.2019 року становить 20 тис. грн. Реалізація послуг пов'язаним сторонам в 2020 році склала 286 тис. грн. (ВЗНКФ ПАТ «Унібудінвест», код 32589576 - на 240 тис. грн., ТОВ «Унібуд Менеджмент», код 36858128 – 4 тис. грн., ПАТ «Дніпровагонремонтбуд», код 00554514 – 24 тис. грн., Жолінська А.Л., код 3025821200 – 18 тис. грн.). Всі операції між пов'язаними сторонами були проведені на звичайних комерційних умовах.

Аудитором не виявлено інформації про наявність та обсяг непередбачених активів та/або зобов'язань Товариства, а також не встановлено ймовірність визнання їх на балансі.

Подій після дати балансу, які не знайшли відображення у фінансовій звітності, проте можуть мати суттєвий вплив на фінансовий стан заявника, а також інформація про наявність інших фактів та обставин, які можуть суттєво вплинути на діяльність Товариства - не виявлено.

Ми звертаємо увагу на те, що тільки повний пакет фінансової звітності за МСФЗ, який включає Баланс (Звіт про фінансовий результат), Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід), Звіт про рух грошових коштів, Звіт про власний капітал, і відповідні примітки (в тому числі порівняльну інформацію до всіх приміток, що вимагає МСФЗ) може забезпечити достовірне відображення фінансового стану Товариства, результатів його операційної діяльності та руху грошових коштів згідно з МСФЗ.

Ідентифікації та оцінки, надані аудитором ризиків суттєвого викривлення фінансової звітності (МСА 240 «Відповідальність аудитора, що стосується шахрайства, при аудиті фінансової звітності»): отримані достатні та прийнятні аудиторські докази, що стосуються оцінених ризиків суттєвого викривлення внаслідок шахрайства, через розробку і застосування прийнятих дій у відповідь. Конкретні дії у відповідь на оцінку аудитором ризиків суттєвого викривлення внаслідок шахрайства є проведена нами ідентифікація умов, а також оцінки класів операцій, залишків на рахунках, розкриття інформації та тверджень, на які вони можуть впливати.

За результатом проведеного аналізу, щодо фінансово-господарської діяльності Товариства протягом 2020 року, результати якої відображені у фінансовій звітності станом на 31.12.2020 року, Аудитор дійшов висновку,

про відповідність розміру власного капіталу за даними фінансової звітності, вимогам, установленим нормативно-правовими актами Комісії.

На підставі розрахунків пруденційних нормативів на виконання Положення щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками, затвердженого Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 01.10.2015 року №1597, зі змінами та доповненнями, що визначає основні ризики професійної діяльності на фондовому ринку, встановлює перелік, порядок розрахунку та нормативні значення пруденційних показників, що застосовуються для їх вимірювання та оцінки, визначає вимоги до професійних учасників фондового ринку щодо запобігання та мінімізації впливу ризиків на їх діяльність, а також встановлює періодичність здійснення розрахунків пруденційних показників та подання результатів таких розрахунків, а також даних, на основі яких здійснюються розрахунки, до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, проведено розрахунок пруденційних нормативів.

В результаті проведеного аналізу розрахунків пруденційних нормативів, керуючись Положенням щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками, затвердженого Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 01.10.2015 року №1597 із урахуванням норм Положення про нагляд за дотриманням пруденційних нормативів професійними учасниками фондового ринку, затвердженого Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 01.12.2015 року №2021, зі змінами та доповненнями, можна зробити висновок, що Товариство дотримувалось нормативів, встановлених зазначеними вище Положеннями.

Власний капітал

Статутний капітал товариства з обмеженою відповідальністю «Унібуд Фінанс» станом на 01.01.2020р. становив 13 000тис.грн., станом на 31.12.2020р. – 13 000тис.грн., наповнений повністю, формувався у відповідності із вимогами чинного законодавства; розмір статутного капіталу зазначений у Статуті відповідає даним обліку. Щодо порядку, правильності формування та сплати пайового капіталу, що відбувався в попередніх звітних періодах, було висловлено позитивну думку незалежним аудитором – ТОВ «СЕЙЯ-КІРШ-Аудит» та відображено у аудиторському звіті від 01.03.2016р. (Зацерковна Т.М., свідоцтво АПУ 1525). Формування статутного капіталу відбувалось наступним чином:

21.01.2016р. зареєстровано Статут Товариства, затверджений Рішенням Загальних зборів учасників, викладеного у Протоколі №1 від 19.01.2016р., єдиним учасником Товариства є - ТОВ «ПРОВІТА МЕНЕДЖМЕНТ» – частка в статутному капіталі 7 000 000 (Сім мільйонів) гривень 00 копійок, що складає 100% від загального розміру Статутного капіталу Товариства. Наповнення відбувалось наступним чином:

05.02.2016 року на рахунок товариства №26500014942201 відкритому в ПАТ «Альфа-Банк», МФО 300346 за документом №82 від ТОВ «ПРОВІТА МЕНЕДЖМЕНТ» (код 36593387) надійшов з рахунку №26008012948301 в ПАТ «Альфа-Банк», МФО 300346 внесок до статутного капіталу згідно Протоколу №1 від 19.01.2016р., без ПДВ в сумі 7 000 000,00грн., що підтверджено випискою по особовим рахунком, наданою Товариством.

28.03.2017р. Товариство зареєструвало Статут в новій редакції, на виконання рішення Загальних зборів учасників, викладеного у Протоколі №3 від 27.03.2017 року. Розмір Статутного капіталу збільшено до 10 000 000,00грн., склад учасників не змінився (реєстраційний номер справи 1_071_035169_31, код 386439744486). Наповнення відбувалось наступним чином:

28.03.2017 року на рахунок товариства №26500014942201 відкритому в АТ «Альфа-Банк», МФО 300346 за документом №87 від ТОВ «ПРОВІТА МЕНЕДЖМЕНТ» (код 36593387) надійшов з рахунку №26008012948301 в АТ «Альфа-Банк», МФО 300346 внесок до статутного капіталу згідно Протоколу №3 від 28.03.2017р., без ПДВ в сумі 3 000 000,00грн., що підтверджено випискою по особовим рахунком, наданою Товариством.

28.09.2018р. Товариство зареєструвало Статут в новій редакції, на виконання рішення Загальних зборів учасників, викладеного у Рішенні учасника №5 від 28.09.2018 року. Розмір Статутного капіталу збільшено до 13 000 000,00грн., склад учасників не змінився (реєстраційний номер справи 1_071_035169_31, код 59217933612). Наповнення відбувалось наступним чином:

28.09.2018 року на рахунок товариства №26500014942201 відкритому в АТ «Альфа-Банк», МФО 300346 за документом №98 від ТОВ «ПРОВІТА МЕНЕДЖМЕНТ» (код 36593387) надійшов з рахунку №26008012948301 в АТ «Альфа-Банк», МФО 300346 внесок до статутного капіталу згідно Рішення учасника №5 від 28.09.2018р., без ПДВ в сумі 3 000 000,00грн., що підтверджено випискою по особовим рахунком, наданою Товариством.

Статутний капітал сформований у відповідності до законодавства України та установчих документів Товариства. Грошові кошти, отримані як внесок до Статутного капіталу від учасника, використовувалися для забезпечення поточних фінансових потреб Товариства під час здійснення статутної діяльності.

Розмір власного капіталу, за даними фінансової звітності товариства з обмеженою відповідальністю «УНІБУД ФІНАНС», складеної за останній звітний період відповідає вимогам, установленим нормативно-правовими актами Комісії і становить на 01.01.2020р. – 8 762тис.грн., станом на 31.12.2020р. – 8 010тис.грн., за 2020р. зменшився на 752тис.грн.

Вартість чистих активів

Аудитором було здійснено розрахунок вартості чистих активів Товариства на підставі даних Балансу станом на 31.12.2020р. на виконання вимог ч.3 ст.31 Закону України «Про товариства з обмеженою та додатковою відповідальністю» від 06.02.2018р. №2275-VIII відповідно до якого «Якщо вартість чистих активів товариства знизилася більш як на 50 відсотків порівняно з цим показником станом на кінець попереднього року, виконавчий орган товариства скликає загальні збори учасників, які мають відбутися протягом 60 днів з дня такого зниження. До порядку денного таких загальних зборів учасників включаються питання про заходи, які мають бути вжиті для покращення фінансового стану товариства, про зменшення статутного капіталу товариства або про ліквідацію товариства»:

Активи:	Розділ 1 Балансу:	9тис.грн.
	Розділ 2 Балансу:	8 119тис.грн.
	Всього:	8 128тис.грн.
Зобов'язання:	Розділ 3 Балансу:	118тис.грн.
	Всього:	118тис.грн.

Розрахунок вартості чистих активів:

Активи - Зобов'язання = (8 128 – 118) = 8 010тис.грн.

Вартість чистих активів Товариства станом на 31.12.2020 року складає 8 010 тис.грн., вартість чистих активів Товариства станом на 31.12.2019 року складає 8 762 тис.грн., за 2020р. Товариство зменшило показник на 752 тис.грн., що в порівнянні 2020р. до 2019р. у відсотках становить – 8,6%.

На вимогу статті 14 Закону України "Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність" №2258-VIII від 21 грудня 2017 року

На виконання вимог статті 14 Закону №2258, відповідно до якої в аудиторському звіті за результатами обов'язкового аудиту, щонайменше, має наводитися наступна інформація, повідомляємо:

1) повне найменування юридичної особи; склад фінансової звітності або консолідованої фінансової звітності, звітний період та дата, на яку вона складена; також зазначається - відповідно до яких стандартів складено фінансову звітність або консолідовану фінансову звітність (міжнародних стандартів фінансової звітності або національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку, інших правил) – розкрито у розділі «Звіт щодо аудиту фінансової звітності»;

2) твердження про застосування міжнародних стандартів аудиту - розкрито у розділі «Звіт щодо аудиту фінансової звітності»;

3) чітко висловлена думка аудитора немодифікована або модифікована (думка із застереженням, негативна або відмова від висловлення думки), про те, чи розкриває фінансова звітність або консолідована фінансова звітність в усіх суттєвих аспектах достовірно та об'єктивно фінансову інформацію згідно з міжнародними стандартами фінансової звітності або національними положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку та відповідає вимогам законодавства - розкрито у розділі «Звіт щодо аудиту фінансової звітності»;

4) окремі питання, на які суб'єкт аудиторської діяльності вважає за доцільне звернути увагу, але які не вплинули на висловлену думку аудитора - розкрито у розділі «Звіт щодо аудиту фінансової звітності»;

5) про узгодженість звіту про управління (консолідованого звіту про управління), який складається відповідно до законодавства, з фінансовою звітністю (консолідованою фінансовою звітністю) за звітний період; про наявність суттєвих викривлень у звіті про управління та їх характер – враховуючи критерії щодо осіб, які зобов'язані формувати такий звіт, керуючись ч.7 ст.11 Закону №996 від 16.07.99р., Товариство не складає зазначений звіт;

6) суттєву невизначеність, яка може ставити під сумнів здатність продовження діяльності юридичної особи, фінансова звітність якої перевіряється, на безперервній основі у разі наявності такої невизначеності – не виявлено;

7) основні відомості про суб'єкта аудиторської діяльності, що провів аудит (повне найменування, місцезнаходження, інформація про включення до Реєстру) – розкрито в розділі «Основні відомості про аудиторську фірму»;

8) найменування органу, який призначив суб'єкта аудиторської діяльності на проведення обов'язкового аудиту – Виконавчий орган (директор);

9) дата призначення суб'єкта аудиторської діяльності та загальна тривалість виконання аудиторського завдання без перерв з урахуванням продовження повноважень, які мали місце, та повторних призначень – лютий 2019р., Наказ №17;

10) аудиторські оцінки, що включають, зокрема (а) опис та оцінку ризиків щодо суттєвого викривлення інформації у фінансовій звітності (консолідованій фінансовій звітності), що перевіряється, зокрема внаслідок шахрайства та (б) чітке посилання на відповідну статтю або інше розкриття інформації у фінансовій звітності (консолідованій фінансовій звітності) для кожного опису та оцінки ризику суттєвого викривлення інформації у звітності, що перевіряється та (в) стислий опис заходів, вжитих аудитором для врегулювання таких ризиків та (г) основні застереження щодо таких ризиків – керуючись Міжнародними стандартами аудиту, зокрема, але не виключно, 240, 300, 315, 320, 330, 450, 500, 505, 520, що надають визначення аудиторського ризику та характеризують основні його складові, визначають правила та процедури, які повинен виконати аудитор щодо ідентифікації та оцінки ризиків виникнення викривлення та шахрайства відповідно, одночасно, зберігаючи професійний скептицизм протягом всього процесу аудиту, ми постійно оцінюємо отриману інформацію щодо суб'єкта господарювання, його середовища, включаючи його внутрішній контроль, на предмет існування чинників ризику помилки або шахрайства, в результаті чого ідентифікуємо та оцінюємо ризик суттєвого викривлення внаслідок помилки або шахрайства. Нашими діями у відповідь на оцінені ризики є застосування різних процедур щодо виявлення помилок (спостереження, запит, перевірка, повторне виконання, повторне обчислення, аналітичні процедури). Нашими основними діями щодо виявлення помилок у фінансовій звітності є дії у відповідь на оцінені ризики. Ми розробляємо відповідні аудиторські процедур і тести для пошуку та ідентифікації помилок у фінансовій звітності та завдяки використанню комп'ютеризованих методів аудиту забезпечує високу ефективність, що дає змогу провести більш розширене тестування електронних операцій та файлів з рахунками, відібрати типові операції, виконати сортування операцій із конкретними характеристиками, ідентифікувати незвичайні або неочікувані зв'язки між елементами фінансової звітності, уможливає більш докладну перевірку, дозволяє збільшити обсяг вибірки. Ми розглядаємо суттєвість на рівні фінансових звітів у цілому, а також стосовно сальдо окремих рахунків, класів операцій та інформації, що розкривається. При виявленні помилки ми досліджуємо їх причини, суттєвість їх впливу, необхідність застосування додаткових процедур аудиту, оцінюємо, чи свідчить ідентифіковане викривлення про шахрайство. (додатково в розділі «Звіт щодо вимог інших законодавчих і нормативних актів»);

11) пояснення щодо результативності аудиту в частині виявлення порушень, зокрема пов'язаних із шахрайством - розкрито в розділі «Звіт щодо вимог інших законодавчих і нормативних актів»;

12) підтвердження того, що аудиторський звіт узгоджений з додатковим звітом для аудиторського комітету та 13) твердження про ненадання послуг, заборонених законодавством, і про незалежність ключового партнера з аудиту та суб'єкта аудиторської діяльності від юридичної особи при проведенні аудиту - Ми стверджуємо, про ненадання послуг, заборонених законодавством, і про незалежність ключового партнера з аудиту та суб'єкта аудиторської діяльності від юридичної особи при проведенні аудиту, аудиторський звіт узгоджений з додатковим звітом для аудиторського комітету;

14) інформація про інші надані аудитором або суб'єктом аудиторської діяльності юридичній особі або контролюванім нею суб'єктам господарювання послуги, крім послуг з обов'язкового аудиту, що не розкриті у звіті про управління або у фінансовій звітності – не надавались;

15) пояснення щодо обсягу аудиту та властивих для аудиту обмежень - розкрито в розділі «Звіт щодо вимог інших законодавчих і нормативних актів».

Основні відомості про аудиторську фірму

Повне найменування: товариство з обмеженою відповідальністю «Міжнародна група аудиторів»; код ЄДРПОУ 32621402; номер реєстрації у Реєстрі (№2, №3) – 3265; свідоцтво про внесення в Реєстр суб'єктів аудиторської діяльності №3265 видане згідно з рішенням Аудиторської палати України №127 від 25.09.2003р.; Свідоцтво про внесення до реєстру аудиторських фірм, які можуть проводити аудиторські перевірки професійних учасників ринку цінних паперів №167, серія П000167 від 03.09.2013р., Свідоцтво про відповідність системи контролю якості №0786 видане згідно з Рішенням Аудиторської палати України №360/4 від 31.05.2018р., Свідоцтво про внесення до реєстру аудиторських фірм, які можуть проводити аудиторські перевірки професійних учасників ринку цінних паперів №303, серія П000303 від 12.11.2015р.

Місцезнаходження: 04053, Україна, м.Київ, вул.Артема (Січових Стрільців), 58-2 В, оф.27, тел./факс: 501 2441. Аудитор, що проводив аудиторську перевірку: Іванченко Ольга Сергіївна, ключовий партнер з аудиту, сертифікат А №005016 від 26.12.2001 року, номер реєстрації у Реєстрі №101332.

Перевірка проведена у строк з 18.01.2021р. по 01.03.2021р. за місцезнаходженням Товариства та Аудитора, згідно з умовами Договору про надання аудиторських послуг, Протоколу від 19.02.2020р. Масштаб перевірки становить: документальним методом – 50%, розрахунково-аналітичним – 50% від загального обсягу документації.

Партнером завдання з аудиту, результатом якого є цей звіт незалежного аудитора, є Генеральний директор ТОВ «Міжнародна група аудиторів» (ключовий партнер з аудиту, сертифікат аудитора А№005016)



Іванченко Ольга Сергіївна

01 березня 2021 року
офіс №27 в буд.№ 58-2 В по вулиці Артема(Січових Стрільців) в місті Києві