



## ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

Керівництву  
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ  
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ  
"УНІБУД ФІНАНС"

Учасникам  
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ  
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ  
«УНІБУД ФІНАНС»

Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку

та третім особам, за необхідності

### Думка

Ми провели аудит фінансової звітності товариства з обмеженою відповідальністю "УНІБУД ФІНАНС" (надалі - Товариство), що складається з Балансу станом на 31 грудня 2017р., Звіту про фінансові результати за 2017 рік, Звіту про рух грошових коштів за 2017 рік, Звіту про власний капітал за 2017 рік і Приміток до фінансової звітності за 2017 рік, що закінчився зазначеною датою.

На нашу думку, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Товариства на 31 грудня 2017р., її фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до стандартів фінансової звітності, чинних в Україні.

### 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.

### 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.

### **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 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 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, 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 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. 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 користь для інтересів громадськості.

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



Іванченко Ольга Сергіївна

**АУДИТОРСЬКИЙ ВИСНОВОК**  
(звіт незалежного аудитора) щодо фінансової звітності  
**ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ**  
**«УНІБУД ФІНАНС» станом на 31.12.2017 року**

**Керівництву**  
**ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ**  
**"УНІБУД ФІНАНС"**

**Учасникам**  
**ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ**  
**«УНІБУД ФІНАНС»**

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

**та третім особам, за необхідності**

Незалежна аудиторська фірма ТОВ «Міжнародна група аудиторів» (свідоцтво про внесення в Реєстр суб'єктів аудиторської діяльності №3265 видано згідно з рішенням Аудиторської палати України №127) (надалі – Аудитор), провела аудит балансу, що додається, станом на 31 грудня 2017р., за період з 01.01.2017р. по 31.12.2017р., включно (валюта балансу – 7 545тис.грн.), а також звітів про фінансові результати, про рух грошових коштів, про власний капітал і приміток до фінансової звітності за 2017 рік, що закінчився 31.12.2017р., за період з 01.01.2017р. по 31.12.2017р., включно, ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «УНІБУД ФІНАНС» (код 40226384, місцезнаходження: 04070, м. Київ, вул. Петра Сагайдачного, б.11) (надалі – Товариство).

Відповідальність за достовірність наданих документів несе керівництво (управлінський персонал) Товариства. В наші обов'язки входить надання судження про ці документи на підставі аудиторської перевірки. Управлінський персонал несе відповідальність за складання і достовірне подання фінансової звітності відповідно до 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.

Відповідальним за фінансово-господарську діяльність Товариства в періоді, що перевірявся, за складання фінансової звітності до застосованої концептуальної основи фінансової звітності (Міжнародні стандарти фінансової звітності), за внутрішній контроль, необхідний для складання фінансової звітності, яка не містить суттєвих викривлень унаслідок шахрайства або помилки, були:

Директор - Федченко Ю.В., призначено на посаду Протоколом №1 від 19.01.2016р.

Головний бухгалтер - Іващук О.В., призначено на посаду згідно Наказу №2 від 02.02.2016р.

Нашою відповідальністю є надання висновку щодо цієї фінансової звітності на основі результатів проведеного нами аудиту. Ми провели аудит у відповідності до вимог Закону України «Про аудиторську діяльність» від 22.04.1993р. №3125-ХІІ, Міжнародних стандартів контролю якості, аудиту, огляду, іншого надання впевненості та супутніх послуг (далі – Стандарти). Складання аудиторського висновку щодо повного комплексу фінансової звітності регламентується МСА №700 «Формулювання думки та надання звіту щодо фінансової звітності», МСА №705 «Модифікація думки у звіті незалежного аудитора».

Ці нормативи вимагають від нас дотримання етичних вимог, а також планування й виконання аудиторської перевірки для отримання достатньої впевненості, що фінансова звітність не містить суттєвих викривлень, спрямована на одержання розумних підтверджень щодо відсутності у фінансовій звітності суттєвих помилок. Відповідно до плану аудиторської перевірки, ми провели нашу вибіркову тематичну перевірку у відповідності з вимогами Закону України «Про аудиторську діяльність» №3125-ХІІ від 22.04.1993р., Міжнародних стандартів контролю якості, аудиту, огляду, іншого надання впевненості та супутніх послуг (далі - МСА), зокрема до 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», Міжнародного стандарту завдань з огляду (далі - МСЗО) 2410 «Огляд проміжної фінансової інформації, що виконується незалежним аудитором суб'єкта господарювання», Рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 12.02.2013 №160 «Вимоги до аудиторського висновку, що подається до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку при отриманні ліцензії на здійснення професійної діяльності на ринку цінних паперів», Міжнародних стандартів контролю якості, аудиту, огляду, іншого надання впевненості та супутніх послуг, нормативів аудиту в Україні.

Під час аудиту зроблено дослідження шляхом тестування доказів на обґрунтування сум та інформації, розкритих у фінансовому звіті, а також оцінку відповідності застосованих принципів обліку вимогам чинного законодавства щодо організації бухгалтерського обліку та звітності в Україні, чинним протягом періоду перевірки. Крім того, шляхом тестування здійснено також оцінку відповідності даних звітності даним бухгалтерського обліку.

На нашу думку, проведена аудиторська перевірка забезпечує розумну основу для аудиторського висновку.

### **Основні відомості про Товариство**

Повна назва Товариства - Товариство з обмеженою відповідальністю «УНІБУД ФІНАНС», зареєстроване державним реєстратором 21.01.2016р., реєстраційна дія №1 071 102 0000 035169, код ЄДРПОУ 40226384.

В періоді, що перевірявся, Товариство діяло на підставі Статуту, затвердженого Рішенням Загальних зборів учасників, викладеного у Протоколі №1 від 19.01.2016 року. Єдиним учасником Товариства є - ТОВ «ПРОВІТА МЕНЕДЖМЕНТ», місцезнаходження: 01033, м.Київ, вул. Ярославів Вал, 38 – частка в статутному капіталі 7 000 000 (Сім мільйонів) гривень 00 копійок, що складає 100% від загального розміру Статутного капіталу Товариства.

28.03.2017 року 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).

Відповідно до Статуту, предметом діяльності Товариства є виключно професійна діяльність на фондовому ринку, а саме: діяльність з торгівлі цінними паперами, в тому числі брокерська, дилерська діяльність, андеррайтинг, діяльність з управління цінними паперами, консультаційні послуги на ринку цінних паперів; депозитарна діяльність депозитарної установи.

Метою створення Товариства є отримання прибутку шляхом здійснення підприємницької діяльності. Для досягнення мети своєї діяльності Товариство має право вчиняти будь-які дії, укладати будь-які договори, контракти, угоди (в тому числі зовнішньоекономічні) що не заборонені чинним законодавством, вступати до будь-яких об'єднань, союзів, асоціацій, тощо (в тому числі міжнародних) та здійснювати всі інші види діяльності для досягнення мети створення Товариства, які не заборонені чинним законодавством України.

В Єдиному державному реєстрі підприємств та організацій України на момент проведення перевірки міститься наступна інформація про Товариство:

Повне найменування юридичної особи та скорочене у разі його наявності	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "УНІБУД ФІНАНС" (ТОВ "УНІБУД ФІНАНС")
Повне та скорочене найменування юридичної особи англійською мовою у разі їх наявності	LIMITED LIABILITY COMPANY "UNIBUD FINANCE" (UNIBUD FINANCE, LLC)
Організаційно-правова форма	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
Назва юридичної особи	"УНІБУД ФІНАНС"
Ідентифікаційний код юридичної особи	40226384
Місцезнаходження юридичної особи	04070, м.Київ, ВУЛИЦЯ ПЕТРА САГАЙДАЧНОГО, будинок 11
Перелік засновників (учасників) юридичної особи, у тому числі частки кожного із засновників (учасників); прізвище, ім'я, по батькові, якщо засновник – фізична особа; найменування, місцезнаходження та ідентифікаційний код юридичної особи, якщо засновник – юридична особа	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ПРОВІТА МЕНЕДЖМЕНТ" Код ЄДРПОУ засновника: 36593387 Адреса засновника: 01034, м.Київ, Шевченківський район, ВУЛИЦЯ ЯРОСЛАВІВ ВАЛ, будинок 38 Розмір внеску до статутного фонду (грн.): 10000000.00 КІНЦЕВИЙ БЕНЕФІЦІАРНИЙ ВЛАСНИК

	<p>(КОНТРОЛЕР) В УЧАСНИКА (ЗАСНОВНИКА) ЮРИДИЧНОЇ ОСОБИ - 32589576 - ЖОЛИНСЬКА АНАСТАСІЯ ЛЕОНІДІВНА, УКРАЇНА, 01054, М. КИЇВ, ВУЛИЦЯ ЯРОСЛАВІВ ВАЛ, БУДИНОК 17, КОРПУС Б, КВАРТИРА 18</p> <p>КІНЦЕВИЙ БЕНЕФІЦІАРНИЙ ВЛАСНИК (КОНТРОЛЕР) В УЧАСНИКА (ЗАСНОВНИКА) ЮРИДИЧНОЇ ОСОБИ - 32589576 - ЮРУШЕВА НАТАЛЯ ДМИТРІВНА, УКРАЇНА, М. КИЇВ, ВУЛИЦЯ ВОЛОДИМИРСЬКА, БУДИНОК 20/1, КВАРТИРА 7</p> <p>КІНЦЕВИЙ БЕНЕФІЦІАРНИЙ ВЛАСНИК (КОНТРОЛЕР) В УЧАСНИКА (ЗАСНОВНИКА) ЮРИДИЧНОЇ ОСОБИ - 32589576- ЮРУШЕВ ЛЕОНІД, ГРЕЦІЯ, 01001, М. КИЇВ, ВУЛИЦЯ ГОРОДЕЦЬКОГО, БУДИНОК 6, КВАРТИРА 5</p> <p>КІНЦЕВИЙ БЕНЕФІЦІАРНИЙ ВЛАСНИК (КОНТРОЛЕР) В УЧАСНИКА (ЗАСНОВНИКА) ЮРИДИЧНОЇ ОСОБИ - 32589576- ЮРУШЕВА ЄЛИЗАВЕТА ЛЕОНІДІВНА, УКРАЇНА, 254470, 038888, КИЇВСЬКА ОБЛАСТЬ, ОБУХІВСЬКИЙ РАЙОН, СЕЛО СТАРІ БЕЗРАДИЧІ, ВУЛИЦЯ ТИХАНСЬКА, БУДИНОК 32</p>
Дані про розмір статутного капіталу (статутного або складеного капіталу) та про дату закінчення його формування	Розмір (грн.): 10000000.00
Види діяльності	<p>Код КВЕД 64.99 Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н. в. і. у;</p> <p>Код КВЕД 66.12 Посередництво за договорами по цінних паперах або товарах (основний);</p> <p>Код КВЕД 66.19 Інша допоміжна діяльність у сфері фінансових послуг, крім страхування та пенсійного забезпечення</p>
Відомості про органи управління юридичної особи	ЗАГАЛЬНІ ЗБОРИ УЧАСНИКІВ, ДИРЕКТОР
Прізвище, ім'я, по батькові, дата обрання (призначення) осіб, які обираються (призначаються) до органу управління юридичної особи, уповноважених представляти юридичну особу у правовідносинах з третіми особами, або осіб, які мають право вчиняти дії від імені юридичної особи без довіреності, у тому числі підписувати договори та дані про наявність обмежень щодо представництва від імені юридичної особи	ФЕДЧЕНКО ЮЛІЯ ВАЛЕНТИНІВНА - керівник з 11.01.2016 (відповідно до статуту)
Дата та номер запису в Єдиному державному реєстрі про проведення державної реєстрації юридичної особи – у разі, коли державна реєстрація юридичної особи була проведена	Дата запису: 21.01.2016 Номер запису: 1 071 102 0000 035169

після набрання чинності Законом України "Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців"	
Місцезнаходження реєстраційної справи	Подільська районна в місті Києві державна адміністрація
Дата та номер запису про взяття та зняття з обліку, назва та ідентифікаційні коди органів статистики, Міндоходів, Пенсійного фонду України, в яких юридична особа перебуває на обліку:	ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ РЕГІОНАЛЬНОЇ СТАТИСТИКИ: Ідентифікаційний код органу: 21680000; Дата взяття на облік: 21.01.2016  ДЕРЖАВНА ПОДАТКОВА ІНСПЕКЦІЯ У ПОДІЛЬСЬКОМУ РАЙОНІ ГОЛОВНОГО УПРАВЛІННЯ ДФС У М.КИЄВІ: Ідентифікаційний код органу: 39467012; Відомості про відомчий реєстр: (дані про взяття на облік як платника податків); Дата взяття на облік: 21.01.2016; Номер взяття на облік: 265616006475  ДЕРЖАВНА ПОДАТКОВА ІНСПЕКЦІЯ У ПОДІЛЬСЬКОМУ РАЙОНІ ГОЛОВНОГО УПРАВЛІННЯ ДФС У М.КИЄВІ: Ідентифікаційний код органу: 39467012; Відомості про відомчий реєстр: (дані про взяття на облік як платника єдиного внеску); Дата взяття на облік: 21.01.2016; Номер взяття на облік: 10000000543895
Дані органів статистики про основний вид економічної діяльності юридичної особи, визначений на підставі даних державних статистичних спостережень відповідно до статистичної методології за підсумками діяльності за рік	Код КВЕД 66.12 Посередництво за договорами по цінних паперах або товарах
Дані про реєстраційний номер платника єдиного внеску, клас професійного ризику виробництва платника єдиного внеску за основним видом його економічної діяльності	Дані про реєстраційний номер платника єдиного внеску: 10000000543895; Дані про клас професійного ризику виробництва платника єдиного внеску за основним видом його економічної діяльності: 5
Інформація про здійснення зв'язку з юридичною особою	Телефон 1: +380672408450

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.

Середня облікова чисельність працюючих складає 5 чол.

### **Стан бухгалтерського обліку та звітності**

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 самостійно здійснювало ведення бухгалтерського статистичного обліку та формувало звітність відповідно до вимог законодавства України.

За достовірність бухгалтерської звітності несе особисту відповідальність керівництво Товариства.

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

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

- автономності підприємства, за яким підприємство розглядається як юридична особа, що відокремлена від власників;
- безперервності діяльності, що передбачає оцінку активів і зобов'язань підприємства, виходячи з припущення, що його діяльність триватиме далі;
- періодичності, що передбачає розподіл діяльності підприємства на певні періоди часу з метою складання фінансової звітності;
- історичної (фактичної) собівартості, що визначає пріоритет оцінки активів, виходячи з витрат на їх виробництво та придбання;
- нарахування та відповідності доходів і витрат, за яким для визначення фінансового результату звітного періоду слід зіставити доходи звітного періоду з витратами, які були здійснені для отримання цих доходів. При цьому доходи і витрати відображаються в обліку і звітності у момент їх виникнення, незалежно від часу надходження і сплати грошей;
- повного висвітлення, згідно з яким фінансова звітність повинна містити всю інформацію про фактичні та потенційні наслідки операцій та подій, яка може вплинути на рішення, що приймаються на її основі;
- послідовності, який передбачає постійне (із року в рік) застосування підприємством обраної облікової політики;

- обачності, згідно з яким методи оцінки, що застосовуються в бухгалтерському обліку, повинні запобігати заниженню оцінки зобов'язань та витрат і завищенню оцінки активів і доходів підприємства;
- єдиного грошового вимірника, який передбачає вимірювання та узагальнення всіх операцій підприємства у його фінансовій звітності в єдиній грошовій одиниці.

Стан корпоративного управління відповідає законодавству України.

Формування складу органів Товариства здійснюється відповідно до статті 10 Статуту. Протягом звітного року в товаристві функціонували наступні органи:

- Загальні збори - вищий орган Товариства, який складається з Учасників Товариства або призначених ним представників.
- Директор - виконавчий орган Товариства, здійснює керівництво поточною діяльністю підприємства.
- Ревізійна комісія - орган, що здійснює захист прав учасників товариства, і контролює та регулює діяльність виконавчого органу.

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.

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.

Ідентифікації та оцінки 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.

Облікову політику підприємства затверджено 21.01.2016р. наказом №1 про облікову політику та організацію бухгалтерського обліку, визначено основні принципи, методи і процедури обліку згідно вимог Міжнародних стандартів фінансової звітності. В періоді, що перевірявся, Товариство, проводило щорічну інвентаризацію активів та зобов'язань, що підтверджують дані річного фінансового звіту.

Товариство фінансову звітність за 2017 рік складало у відповідності до вимог статті 11 Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.99р. №996-XIV, МСФЗ та інших нормативних документів; до контролюючих органів подавало своєчасно.

В цілому загальний стан бухгалтерського обліку можна оцінити як задовільний.

Події після дати балансу, які не знайшли відображення у фінансовій звітності, проте можуть мати суттєвий вплив на фінансовий стан Товариства не відбувалось; інших фактів та обставин, які можуть суттєво вплинути на діяльність Товариства у майбутньому - не виявлено.

Пов'язані особи Товариства, які встановлені в процесі виконання процедур аудиту фінансової звітності станом на 12.02.2018р. є ТОВ "ПРОВІТА МЕНЕДЖМЕНТ" (ЄДРПОУ 36593387, власник 100% Статутного капіталу), Жолинська 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».

### **Облік основних засобів. Перевірка нарахування зносу**

Відповідно до МСФЗ, Товариство обрало відображення основних засобів за справедливою вартістю на дату початку застосування МСФЗ та використання такої справедливої вартості як умовної вартості на цю дату. Основні засоби враховуються та відображаються в фінансовій звітності у відповідності до МСФЗ 16 «Основні засоби». Згідно з МСБО 16 «Основні засоби» на початок і кінець звітного періоду наводиться балансова вартість основних засобів (вартість основних засобів після вирахування суми накопиченої амортизації та накопичених збитків від зменшення корисності). Балансова вартість основних засобів оцінюється на предмет зменшення корисності, коли події або зміни в обставинах свідчать про те, що балансова вартість не може бути відшкодована. Товариство визнає матеріальний об'єкт основним засобом, якщо він утримується з метою використання його 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 6 000 грн. Матеріальні об'єкти, що використовуються у процесі діяльності менше одного року та вартість яких менше 6 000 грн., списуються на витрати у момент початку їх використання і враховуються на позабалансових рахунках до моменту їх вибуття.

Протягом періоду, що перевірявся, Товариство в своїй господарській діяльності не використовувало основні засоби. Первісна вартість основних засобів Товариства на початок звітного періоду – 0 тис.грн., станом на 31.12.2017р. – 0 тис.грн.

### **Облік нематеріальних активів**

Нематеріальні активи підприємства враховуються та відображаються у фінансовій звітності згідно МСБО 38 «Нематеріальні активи». Нематеріальний актив - це немонетарний актив, що ідентифікується, але не має фізичної форми. Всі нематеріальні активи Товариства діляться на дві категорії: активи з визначеним терміном використання, що амортизуються та активи з невизначеним терміном використання, які не амортизуються. Після первісного визнання Товариство враховує нематеріальні активи за вартістю придбання за вирахуванням суми накопиченої амортизації та накопичених збитків від знецінення таких активів. Амортизація нараховується щомісячно із застосуванням рівномірного відрахування протягом

очікуваного строку корисної експлуатації та відображається у складі прибутку чи збитку. Строки корисного використання для НМА з певним терміном використання є період часу протягом якого Товариство передбачає використовувати цей актив. Нематеріальний актив з невизначеним строком корисної служби не амортизується. Товариство тестує нематеріальний актив як такий з невизначеним строком корисної служби на предмет знецінення шляхом зіставлення вартості відшкодування з його балансовою вартістю щорічно та за наявності ознак зменшення корисності.

Товариство визнає в якості нематеріального активу ліцензії на право здійснювати дилерську, брокерську та депозитарну діяльність протягом невизначеного терміну. Вибірковою перевіркою порядку обліку Товариством нематеріальних активів порушень не виявлено.

Первісна вартість нематеріальних активів Товариства на 01.01.2017р. – 9тис.грн., станом на 31.12.2017р. – 9тис.грн.

Накопичена амортизація нематеріальних активів на початок звітного періоду – 0тис.грн., станом на 31.12.2017р. – 0тис.грн.

### **Вартість чистих активів**

Аудитором було здійснено розрахунок вартості чистих активів Товариства з обмеженою відповідальністю «УНІБУД ФІНАНС» на підставі даних Балансу станом на 31.12.2017р. на виконання вимог п.4 ст. 144 Цивільного кодексу України яким передбачено: «Якщо після закінчення другого чи кожного наступного фінансового року вартість чистих активів товариства з обмеженою відповідальністю виявиться меншою від статутного капіталу, товариство зобов'язане оголосити про зменшення свого статутного капіталу і зареєструвати відповідні зміни до статуту в установленому порядку, якщо учасники не прийняли рішення про внесення додаткових вкладів. Якщо вартість чистих активів товариства стає меншою від визначеного законом мінімального розміру статутного капіталу, товариство підлягає ліквідації»:

<b>Активи:</b>	Розділ 1 Балансу:	9тис.грн.
	Розділ 2 Балансу:	7 536тис.грн.
	<b>Всього:</b>	<b>7 545тис.грн.</b>
<b>Зобов'язання:</b>	Розділ 3 Балансу:	86тис.грн.
	<b>Всього:</b>	<b>86тис.грн.</b>

### **Розрахунок вартості чистих активів:**

**Активи - Зобов'язання = (7 545 – 86) = 7 459тис.грн.**

Вартість чистих активів Товариства з обмеженою відповідальністю «УНІБУД ФІНАНС» станом на 31.12.2017 року складає 7 459тис.грн., при статутному капіталі 10 000тис.грн., що не відповідає вимогам п.4 ст. 144 Цивільного кодексу України.

## Облік фінансових інвестицій

---

Протягом періоду, що перевірявся, Товариство не здійснювало фінансове інвестування, щодо обліку якого слід користуватися МСФЗ 9 “Фінансові інструменти”.

## Облік коштів та розрахунків. Ведення розрахункових операцій

---

Безготівкові розрахунки між підприємством та контрагентами здійснювались через уповноважені банки, згідно з договорами на розрахунково-касове обслуговування, шляхом перерахування коштів з рахунку платника на рахунок одержувача коштів. Розрахунки між підприємством та контрагентами здійснювались грошовими коштами на підставі укладених договорів.

Грошові кошти підприємства включають грошові кошти в банках, обігові грошові кошти у касі, грошові документи та еквівалент грошових коштів, не обмежені в використанні. На дату складання фінансової звітності згідно з МСБО 21 всі монетарні статті, розраховуються в валюті, перераховуються та відображаються по курсу НБУ на дату складання звітності. Курсові різниці, які виникають при перерахунку відображаються загальним добутком, в звіті про фінансовий стан того періоду, в якому вони виникли.

На основних та поточних рахунках Товариства в банках на 01.01.2017р. – 52тис.грн., станом на 31.12.2017р. – 16тис.грн.

## Облік заборгованості. Дебіторська та кредиторська заборгованість

---

Облік, визнання та оцінка зобов'язань проводився у відповідності до МСФЗ. В періоді, що перевірявся, товариство не створювало резерв сумнівних боргів.

В ході вибіркової перевірки порядку визнання та обліку кредиторської і дебіторської заборгованості порушень не виявлено.

Дебіторська заборгованість класифікується як торгова дебіторська заборгованість (яка виникає за реалізовані в ході впровадження звичайної господарської діяльності товари та послуги) та неторгова (інша) дебіторська заборгованість. Первинне визнання дебіторської заборгованості проводиться за справедливою вартістю переданих активів.

Для цілей фінансової звітності дебіторська заборгованість класифікується як поточна (одержання очікуваного в продовж поточного року або операційного циклу) та довгострокова (дебіторська заборгованість, яка не може бути класифікована як поточна).

Чиста вартість реалізації, дебіторської заборгованості, оцінюється з урахуванням наданих знижок, повернень товарів, послуг та безнадійної заборгованості.

Розмір дебіторської заборгованості за даними Балансу Товариства на 01.01.2017р. – 5 431тис.грн., станом на 31.12.2017р. – 7 520тис.грн. Стан дебіторської заборгованості, на кінець звітного періоду, наведений в таблиці.

Найменування показника

Дебіторська заборгованість

---

всього, тис. грн.



## ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

Керівництву  
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ  
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ  
"УНІБУД ФІНАНС"

Учасникам  
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ  
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ  
«УНІБУД ФІНАНС»

Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку  
та третім особам, за необхідності

### Думка

Ми провели аудит фінансової звітності товариства з обмеженою відповідальністю "УНІБУД ФІНАНС" (надалі - Товариство), що складається з Балансу станом на 31 грудня 2017р., Звіту про фінансові результати за 2017 рік, Звіту про рух грошових коштів за 2017 рік, Звіту про власний капітал за 2017 рік і Приміток до фінансової звітності за 2017 рік, що закінчився зазначеною датою.

На нашу думку, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Товариства на 31 грудня 2017р., її фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до стандартів фінансової звітності, чинних в Україні.

### 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.

### 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.

### **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 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 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, 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 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. 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 край виняткових обставин ми визначасмо, що таке питання не слід висвітлювати в нашому звіті, оскільки негативні наслідки такого висвітлення можуть очікувано переважити його користь для інтересів громадськості.

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



Іванченко Ольга Сергіївна



**АУДИТОРСЬКИЙ ВИСНОВОК**  
**(звіт незалежного аудитора) щодо фінансової звітності**  
**ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ**  
**«УНІБУД ФІНАНС» станом на 31.12.2017 року**

**Керівництву**  
**ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ**  
**"УНІБУД ФІНАНС"**

**Учасникам**  
**ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ**  
**«УНІБУД ФІНАНС»**

**Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку**  
**та третім особам, за необхідності**

Незалежна аудиторська фірма ТОВ «Міжнародна група аудиторів» (свідоцтво про внесення в Реєстр суб'єктів аудиторської діяльності №3265 видано згідно з рішенням Аудиторської палати України №127) (надалі – Аудитор), провела аудит балансу, що додається, станом на 31 грудня 2017р., за період з 01.01.2017р. по 31.12.2017р., включно (валюта балансу – 7 545тис.грн.), а також звітів про фінансові результати, про рух грошових коштів, про власний капітал і приміток до фінансової звітності за 2017 рік, що закінчився 31.12.2017р., за період з 01.01.2017р. по 31.12.2017р., включно, ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «УНІБУД ФІНАНС» (код 40226384, місцезнаходження: 04070, м. Київ, вул. Петра Сагайдачного, б.11) (надалі – Товариство).

Відповідальність за достовірність наданих документів несе керівництво (управлінський персонал) Товариства. В наші обов'язки входить надання судження про ці документи на підставі аудиторської перевірки. Управлінський персонал несе відповідальність за складання і достовірне подання фінансової звітності відповідно до 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.

Відповідальним за фінансово-господарську діяльність Товариства в періоді, що перевірявся, за складання фінансової звітності до застосованої концептуальної основи фінансової звітності (Міжнародні стандарти фінансової звітності), за внутрішній контроль, необхідний для складання фінансової звітності, яка не містить суттєвих викривлень унаслідок шахрайства або помилки, були:

Директор - Федченко Ю.В., призначено на посаду Протоколом №1 від 19.01.2016р.

Головний бухгалтер - Іващук О.В., призначено на посаду згідно Наказу №2 від 02.02.2016р.

Нашою відповідальністю є надання висновку щодо цієї фінансової звітності на основі результатів проведеного нами аудиту. Ми провели аудит у відповідності до вимог Закону України «Про аудиторську діяльність» від 22.04.1993р. №3125-ХІІ, Міжнародних стандартів контролю якості, аудиту, огляду, іншого надання впевненості та супутніх послуг (далі – Стандарти). Складання аудиторського висновку щодо повного комплексу фінансової звітності регламентується МСА №700 «Формулювання думки та надання звіту щодо фінансової звітності», МСА №705 «Модифікація думки у звіті незалежного аудитора».

Ці нормативи вимагають від нас дотримання етичних вимог, а також планування й виконання аудиторської перевірки для отримання достатньої впевненості, що фінансова звітність не містить суттєвих викривлень, спрямована на одержання розумних підтверджень щодо відсутності у фінансовій звітності суттєвих помилок. Відповідно до плану аудиторської перевірки, ми провели нашу вибірккову тематичну перевірку у відповідності з вимогами Закону України “Про аудиторську діяльність” №3125-ХІІ від 22.04.1993р., Міжнародних стандартів контролю якості, аудиту, огляду, іншого надання впевненості та супутніх послуг (далі - МСА), зокрема до 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», Міжнародного стандарту завдань з огляду (далі - МСЗО) 2410 «Огляд проміжної фінансової інформації, що виконується незалежним аудитором суб'єкта господарювання», Рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 12.02.2013 №160 «Вимоги до аудиторського висновку, що подається до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку при отриманні ліцензії на здійснення професійної діяльності на ринку цінних паперів», Міжнародних стандартів контролю якості, аудиту, огляду, іншого надання впевненості та супутніх послуг, нормативів аудиту в Україні.

Під час аудиту зроблено дослідження шляхом тестування доказів на обґрунтування сум та інформації, розкритих у фінансовому звіті, а також оцінку відповідності застосованих принципів обліку вимогам чинного законодавства щодо організації бухгалтерського обліку та звітності в Україні, чинним протягом періоду перевірки. Крім того, шляхом тестування здійснено також оцінку відповідності даних звітності даним бухгалтерського обліку.

На нашу думку, проведена аудиторська перевірка забезпечує розумну основу для аудиторського висновку.

### **Основні відомості про Товариство**

---

Повна назва Товариства - Товариство з обмеженою відповідальністю «УНІБУД ФІНАНС», зареєстроване державним реєстратором 21.01.2016р., реєстраційна дія №1 071 102 0000 035169, код ЄДРПОУ 40226384.

В періоді, що перевірявся, Товариство діяло на підставі Статуту, затвердженого Рішенням Загальних зборів учасників, викладеного у Протоколі №1 від 19.01.2016 року. Єдиним учасником Товариства є - ТОВ «ПРОВІТА МЕНЕДЖМЕНТ», місцезнаходження: 01033, м.Київ, вул. Ярославів Вал, 38 – частка в статутному капіталі 7 000 000 (Сім мільйонів) гривень 00 копійок, що складає 100% від загального розміру Статутного капіталу Товариства.

28.03.2017 року 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).

Відповідно до Статуту, предметом діяльності Товариства є виключно професійна діяльність на фондовому ринку, а саме: діяльність з торгівлі цінними паперами, в тому числі брокерська, дилерська діяльність, андерайтинг, діяльність з управління цінними паперами, консультаційні послуги на ринку цінних паперів; депозитарна діяльність депозитарної установи.

Метою створення Товариства є отримання прибутку шляхом здійснення підприємницької діяльності. Для досягнення мети своєї діяльності Товариство має право вчиняти будь-які дії, укладати будь-які договори, контракти, угоди (в тому числі зовнішньоекономічні) що не заборонені чинним законодавством, вступати до будь-яких об'єднань, союзів, асоціацій, тощо (в тому числі міжнародних) та здійснювати всі інші види діяльності для досягнення мети створення Товариства, які не заборонені чинним законодавством України.

В Єдиному державному реєстрі підприємств та організацій України на момент проведення перевірки міститься наступна інформація про Товариство:

Повне найменування юридичної особи та скорочене у разі його наявності	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "УНІБУД ФІНАНС" (ТОВ "УНІБУД ФІНАНС")
Повне та скорочене найменування юридичної особи англійською мовою у разі їх наявності	LIMITED LIABILITY COMPANY "UNIBUD FINANCE" (UNIBUD FINANCE, LLC)
Організаційно-правова форма	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
Назва юридичної особи	"УНІБУД ФІНАНС"
Ідентифікаційний код юридичної особи	40226384
Місцезнаходження юридичної особи	04070, м.Київ, ВУЛИЦЯ ПЕТРА САГАЙДАЧНОГО, будинок 11
Перелік засновників (учасників) юридичної особи, у тому числі частки кожного із засновників (учасників); прізвище, ім'я, по батькові, якщо засновник – фізична особа; найменування, місцезнаходження та ідентифікаційний код юридичної особи, якщо засновник – юридична особа	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ПРОВІТА МЕНЕДЖМЕНТ" Код ЄДРПОУ засновника: 36593387 Адреса засновника: 01034, м.Київ, Шевченківський район, ВУЛИЦЯ ЯРОСЛАВІВ ВАЛ, будинок 38 Розмір внеску до статутного фонду (грн.): 10000000.00  КІНЦЕВИЙ БЕНЕФІЦІАРНИЙ ВЛАСНИК

	<p>(КОНТРОЛЕР) В УЧАСНИКА (ЗАСНОВНИКА) ЮРИДИЧНОЇ ОСОБИ - 32589576 - ЖОЛИНСЬКА АНАСТАСІЯ ЛЕОНІДІВНА, УКРАЇНА, 01054, М. КИЇВ, ВУЛИЦЯ ЯРОСЛАВІВ ВАЛ, БУДИНОК 17, КОРПУС Б, КВАРТИРА 18</p> <p>КІНЦЕВИЙ БЕНЕФІЦІАРНИЙ ВЛАСНИК (КОНТРОЛЕР) В УЧАСНИКА (ЗАСНОВНИКА) ЮРИДИЧНОЇ ОСОБИ - 32589576 - ЮРУШЕВА НАТАЛЯ ДМИТРІВНА, УКРАЇНА, М. КИЇВ, ВУЛИЦЯ ВОЛОДИМИРСЬКА, БУДИНОК 20/1, КВАРТИРА 7</p> <p>КІНЦЕВИЙ БЕНЕФІЦІАРНИЙ ВЛАСНИК (КОНТРОЛЕР) В УЧАСНИКА (ЗАСНОВНИКА) ЮРИДИЧНОЇ ОСОБИ - 32589576- ЮРУШЕВ ЛЕОНІД, ГРЕЦЬЯ, 01001, М. КИЇВ, ВУЛИЦЯ ГОРОДЕЦЬКОГО, БУДИНОК 6, КВАРТИРА 5</p> <p>КІНЦЕВИЙ БЕНЕФІЦІАРНИЙ ВЛАСНИК (КОНТРОЛЕР) В УЧАСНИКА (ЗАСНОВНИКА) ЮРИДИЧНОЇ ОСОБИ - 32589576- ЮРУШЕВА ЄЛИЗАВЕТА ЛЕОНІДІВНА, УКРАЇНА, 254470, 038888, КИЇВСЬКА ОБЛАСТЬ, ОБУХІВСЬКИЙ РАЙОН, СЕЛО СТАРІ БЕЗРАДИЧІ, ВУЛИЦЯ ТИХАНСЬКА, БУДИНОК 32</p>
Дані про розмір статутного капіталу (статутного або складеного капіталу) та про дату закінчення його формування	Розмір (грн.): 10000000.00
Види діяльності	<p>Код КВЕД 64.99 Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н. в. і. у.;</p> <p>Код КВЕД 66.12 Посередництво за договорами по цінних паперах або товарах (основний);</p> <p>Код КВЕД 66.19 Інша допоміжна діяльність у сфері фінансових послуг, крім страхування та пенсійного забезпечення</p>
Відомості про органи управління юридичної особи	ЗАГАЛЬНІ ЗБОРИ УЧАСНИКІВ, ДИРЕКТОР
Прізвище, ім'я, по батькові, дата обрання (призначення) осіб, які обираються (призначаються) до органу управління юридичної особи, уповноважених представляти юридичну особу у правовідносинах з третіми особами, або осіб, які мають право вчиняти дії від імені юридичної особи без довіреності, у тому числі підписувати договори та дані про наявність обмежень щодо представництва від імені юридичної особи	ФЕДЧЕНКО ЮЛІЯ ВАЛЕНТИНІВНА - керівник з 11.01.2016 (відповідно до статуту)
Дата та номер запису в Єдиному державному реєстрі про проведення державної реєстрації юридичної особи – у разі, коли державна реєстрація юридичної особи була проведена	Дата запису: 21.01.2016 Номер запису: 1 071 102 0000 035169

після набрання чинності Законом України "Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців"	
Місцезнаходження реєстраційної справи	Подільська районна в місті Києві державна адміністрація
Дата та номер запису про взяття та зняття з обліку, назва та ідентифікаційні коди органів статистики, Міндоходів, Пенсійного фонду України, в яких юридична особа перебуває на обліку:	ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ РЕГІОНАЛЬНОЇ СТАТИСТИКИ: Ідентифікаційний код органу: 21680000; Дата взяття на облік: 21.01.2016  ДЕРЖАВНА ПОДАТКОВА ІНСПЕКЦІЯ У ПОДІЛЬСЬКОМУ РАЙОНІ ГОЛОВНОГО УПРАВЛІННЯ ДФС У М.КИЄВІ: Ідентифікаційний код органу: 39467012; Відомості про відомчий реєстр: (дані про взяття на облік як платника податків); Дата взяття на облік: 21.01.2016; Номер взяття на облік: 265616006475  ДЕРЖАВНА ПОДАТКОВА ІНСПЕКЦІЯ У ПОДІЛЬСЬКОМУ РАЙОНІ ГОЛОВНОГО УПРАВЛІННЯ ДФС У М.КИЄВІ: Ідентифікаційний код органу: 39467012; Відомості про відомчий реєстр: (дані про взяття на облік як платника єдиного внеску); Дата взяття на облік: 21.01.2016; Номер взяття на облік: 10000000543895
Дані органів статистики про основний вид економічної діяльності юридичної особи, визначений на підставі даних державних статистичних спостережень відповідно до статистичної методології за підсумками діяльності за рік	Код КВЕД 66.12 Посередництво за договорами по цінних паперах або товарах
Дані про реєстраційний номер платника єдиного внеску, клас професійного ризику виробництва платника єдиного внеску за основним видом його економічної діяльності	Дані про реєстраційний номер платника єдиного внеску: 10000000543895; Дані про клас професійного ризику виробництва платника єдиного внеску за основним видом його економічної діяльності: 5
Інформація про здійснення зв'язку з юридичною особою	Телефон 1: +380672408450

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.

Середня облікова чисельність працюючих складає 5 чол.

### **Стан бухгалтерського обліку та звітності**

---

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 самостійно здійснювало ведення бухгалтерського статистичного обліку та формувало звітність відповідно до вимог законодавства України.

За достовірність бухгалтерської звітності несе особисту відповідальність керівництво Товариства.

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

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

- автономності підприємства, за яким підприємство розглядається як юридична особа, що відокремлена від власників;
- безперервності діяльності, що передбачає оцінку активів і зобов'язань підприємства, виходячи з припущення, що його діяльність триватиме далі;
- періодичності, що передбачає розподіл діяльності підприємства на певні періоди часу з метою складання фінансової звітності;
- історичної (фактичної) собівартості, що визначає пріоритет оцінки активів, виходячи з витрат на їх виробництво та придбання;
- нарахування та відповідності доходів і витрат, за яким для визначення фінансового результату звітного періоду слід зіставити доходи звітного періоду з витратами, які були здійснені для отримання цих доходів. При цьому доходи і витрати відображаються в обліку і звітності у момент їх виникнення, незалежно від часу надходження і сплати грошей;
- повного висвітлення, згідно з яким фінансова звітність повинна містити всю інформацію про фактичні та потенційні наслідки операцій та подій, яка може вплинути на рішення, що приймаються на її основі;
- послідовності, який передбачає постійне (із року в рік) застосування підприємством обраної облікової політики;

- обачності, згідно з яким методи оцінки, що застосовуються в бухгалтерському обліку, повинні запобігати заниженню оцінки зобов'язань та витрат і завищенню оцінки активів і доходів підприємства;
- єдиного грошового вимірника, який передбачає вимірювання та узагальнення всіх операцій підприємства у його фінансовій звітності в єдиній грошовій одиниці.

Стан корпоративного управління відповідає законодавству України.

Формування складу органів Товариства здійснюється відповідно до статті 10 Статуту. Протягом звітного року в товаристві функціонували наступні органи:

- Загальні збори - вищий орган Товариства, який складається з Учасників Товариства або призначених ним представників.
- Директор - виконавчий орган Товариства, здійснює керівництво поточною діяльністю підприємства.
- Ревізійна комісія - орган, що здійснює захист прав учасників товариства, і контролює та регулює діяльність виконавчого органу.

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.

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 аудитором фінансовою звітністю та іншою інформацією, та не ставлять під сумнів достовірність перевіреної аудитором фінансової звітності товариства.

Ідентифікації та оцінки 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.

Облікову політику підприємства затверджено 21.01.2016р. наказом №1 про облікову політику та організацію бухгалтерського обліку, визначено основні принципи, методи і процедури обліку згідно вимог Міжнародних стандартів фінансової звітності. В періоді, що перевірявся, Товариство, проводило щорічну інвентаризацію активів та зобов'язань, що підтверджують дані річного фінансового звіту.

Товариство фінансову звітність за 2017 рік складало у відповідності до вимог статті 11 Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.99р. №996-XIV, МСФЗ та інших нормативних документів; до контролюючих органів подавало своєчасно.

В цілому загальний стан бухгалтерського обліку можна оцінити як задовільний.

Подій після дати балансу, які не знайшли відображення у фінансовій звітності, проте можуть мати суттєвий вплив на фінансовий стан Товариства не відбувалось; інших фактів та обставин, які можуть суттєво вплинути на діяльність Товариства у майбутньому - не виявлено.

Пов'язані особи Товариства, які встановлені в процесі виконання процедур аудиту фінансової звітності станом на 12.02.2018р. є ТОВ "ПРОВІТА МЕНЕДЖМЕНТ" (ЄДРПОУ 36593387, власник 100% Статутного капіталу), Жолинська 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».

### **Облік основних засобів. Перевірка нарахування зносу**

---

Відповідно до МСФЗ, Товариство обрало відображення основних засобів за справедливою вартістю на дату початку застосування МСФЗ та використання такої справедливої вартості як умовної вартості на цю дату. Основні засоби враховуються та відображаються в фінансовій звітності у відповідності до МСФЗ 16 «Основні засоби». Згідно з МСБО 16 «Основні засоби» на початок і кінець звітного періоду наводиться балансова вартість основних засобів (вартість основних засобів після вирахування суми накопиченої амортизації та накопичених збитків від зменшення корисності). Балансова вартість основних засобів оцінюється на предмет зменшення корисності, коли події або зміни в обставинах свідчать про те, що балансова вартість не може бути відшкодована. Товариство визнає матеріальний об'єкт основним засобом, якщо він утримується з метою використання його 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 6 000 грн. Матеріальні об'єкти, що використовуються у процесі діяльності менше одного року та вартість яких менше 6 000 грн., списуються на витрати у момент початку їх використання і враховуються на позабалансових рахунках до моменту їх вибуття.

Протягом періоду, що перевірявся, Товариство в своїй господарській діяльності не використовувало основні засоби. Первісна вартість основних засобів Товариства на початок звітного періоду – 0тис.грн., станом на 31.12.2017р. – 0тис.грн.

### **Облік нематеріальних активів**

---

Нематеріальні активи підприємства враховуються та відображаються у фінансовій звітності згідно МСБО 38 «Нематеріальні активи». Нематеріальний актив - це немонетарний актив, що ідентифікується, але не має фізичної форми. Всі нематеріальні активи Товариства діляться на дві категорії: активи з визначеним терміном використання, що амортизуються та активи з невизначеним терміном використання, які не амортизуються. Після первісного визнання Товариство враховує нематеріальні активи за вартістю придбання за вирахуванням суми накопиченої амортизації та накопичених збитків від знецінення таких активів. Амортизація нараховується щомісячно із застосуванням рівномірного відрахування протягом



очікуваного строку корисної експлуатації та відображається у складі прибутку чи збитку. Строки корисного використання для НМА з певним терміном використання є період часу протягом якого Товариство передбачає використовувати цей актив. Нематеріальний актив з невизначеним строком корисної служби не амортизується. Товариство тестує нематеріальний актив як такий з невизначеним строком корисної служби на предмет знецінення шляхом зіставлення вартості відшкодування з його балансовою вартістю щорічно та за наявності ознак зменшення корисності.

Товариство визнає в якості нематеріального активу ліцензії на право здійснювати дилерську, брокерську та депозитарну діяльність протягом невизначеного терміну. Вибірковою перевіркою порядку обліку Товариством нематеріальних активів порушень не виявлено.

Первісна вартість нематеріальних активів Товариства на 01.01.2017р. – 9тис.грн., станом на 31.12.2017р. – 9тис.грн.

Накопичена амортизація нематеріальних активів на початок звітного періоду – 0тис.грн., станом на 31.12.2017р. – 0тис.грн.

### **Вартість чистих активів**

Аудитором було здійснено розрахунок вартості чистих активів Товариства з обмеженою відповідальністю «УНІБУД ФІНАНС» на підставі даних Балансу станом на 31.12.2017р. на виконання вимог п.4 ст. 144 Цивільного кодексу України яким передбачено: «Якщо після закінчення другого чи кожного наступного фінансового року вартість чистих активів товариства з обмеженою відповідальністю виявиться меншою від статутного капіталу, товариство зобов'язане оголосити про зменшення свого статутного капіталу і зареєструвати відповідні зміни до статуту в установленому порядку, якщо учасники не прийняли рішення про внесення додаткових вкладів. Якщо вартість чистих активів товариства стає меншою від визначеного законом мінімального розміру статутного капіталу, товариство підлягає ліквідації»:

<b>Активи:</b>	Розділ 1 Балансу:	9тис.грн.
	Розділ 2 Балансу:	7 536тис.грн.
	<b>Всього:</b>	<b>7 545тис.грн.</b>
<b>Зобов'язання:</b>	Розділ 3 Балансу:	86тис.грн.
	<b>Всього:</b>	<b>86тис.грн.</b>

### **Розрахунок вартості чистих активів:**

**Активи - Зобов'язання = (7 545 – 86) = 7 459тис.грн.**

Вартість чистих активів Товариства з обмеженою відповідальністю «УНІБУД ФІНАНС» станом на 31.12.2017 року складає 7 459тис.грн., при статутному капіталі 10 000тис.грн., що не відповідає вимогам п.4 ст. 144 Цивільного кодексу України.

## Облік фінансових інвестицій

---

Протягом періоду, що перевірявся, Товариство не здійснювало фінансове інвестування, щодо обліку якого слід користуватися МСФЗ 9 “Фінансові інструменти”.

## Облік коштів та розрахунків. Ведення розрахункових операцій

---

Безготівкові розрахунки між підприємством та контрагентами здійснювались через уповноважені банки, згідно з договорами на розрахунково-касове обслуговування, шляхом перерахування коштів з рахунку платника на рахунок одержувача коштів. Розрахунки між підприємством та контрагентами здійснювались грошовими коштами на підставі укладених договорів.

Грошові кошти підприємства включають грошові кошти в банках, обігові грошові кошти у касі, грошові документи та еквівалент грошових коштів, не обмежені в використанні. На дату складання фінансової звітності згідно з МСБО 21 всі монетарні статті, розраховуються в валюті, перераховуються та відображаються по курсу НБУ на дату складання звітності. Курсові різниці, які виникають при перерахунку відображаються загальним добутком, в звіті про фінансовий стан того періоду, в якому вони виникли.

На основних та поточних рахунках Товариства в банках на 01.01.2017р. – 52тис.грн., станом на 31.12.2017р. – 16тис.грн.

## Облік заборгованості. Дебіторська та кредиторська заборгованість

---

Облік, визнання та оцінка зобов'язань проводився у відповідності до МСФЗ. В періоді, що перевірявся, товариство не створювало резерв сумнівних боргів.

В ході вибіркової перевірки порядку визнання та обліку кредиторської і дебіторської заборгованості порушень не виявлено.

Дебіторська заборгованість класифікується як торгова дебіторська заборгованість (яка виникає за реалізовані в ході впровадження звичайної господарської діяльності товари та послуги) та неторгова (інша) дебіторська заборгованість. Первинне визнання дебіторської заборгованості проводиться за справедливою вартістю переданих активів.

Для цілей фінансової звітності дебіторська заборгованість класифікується як поточна (одержання очікуваного в продовж поточного року або операційного циклу) та довгострокова (дебіторська заборгованість, яка не може бути класифікована як поточна).

Чиста вартість реалізації, дебіторської заборгованості, оцінюється з урахуванням наданих знижок, повернень товарів, послуг та безнадійної заборгованості.

Розмір дебіторської заборгованості за даними Балансу Товариства на 01.01.2017р. – 5 431тис.грн., станом на 31.12.2017р. – 7 520тис.грн. Стан дебіторської заборгованості, на кінець звітного періоду, наведений в таблиці.

Найменування показника

Дебіторська заборгованість

---

всього, тис. грн.

Найменування показника	Дебіторська заборгованість
	всього, тис. грн.
Дебіторська заборгованість, в тому числі:	
- за товари, роботи, послуги	7
- інша поточна дебіторська заборгованість	7 512
- за розрахунками за виданими авансами	1
Розмір кредиторської заборгованості за даними Балансу Товариства на 01.01.2017р. – 37тис.грн., станом на 31.12.2017р. – 38тис.грн. Стан кредиторської заборгованості, на кінець звітного періоду, наведений в таблиці.	

Найменування показника	Кредиторська заборгованість
	всього, тис. грн.
Кредиторська заборгованість, в тому числі:	
- за товари, роботи, послуги	37
Розмір поточних забезпечень на 01.01.2017р. – 18тис.грн., на 31.12.2017р. становить 48тис.грн.	

#### Власний капітал

За даними обліку Товариства, Статутний капітал на 01.01.2017р. – 7 000тис.грн., станом на 31.12.2017р. – 10 000тис.грн., наповнений повністю; розмір статутного капіталу зазначений у Статуті відповідає даним обліку.

Власний капітал Товариства станом на 01.01.2017р. – 5 437тис.грн., станом на 31.12.2017 року – 7 459тис.грн. За 2017 рік розмір власного капіталу збільшився на 2 022тис.грн.

#### Облік фінансових результатів

Фінансовий результат від фінансово-господарської діяльності підприємства обліковується та узагальнюється на балансовому рахунку 79 “Фінансові результати”.

Облік доходів та витрат від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) та інших доходів, визначався відповідно до МСФЗ.

Визнання доходу відбувається одночасно з визнанням збільшення активів або зі зменшенням зобов'язань. Доходи оцінюються за справедливою вартістю винагороди, отриманої або такої, що підлягає отриманню. Нарахування доходів (витрат) здійснюється з дати оформлення документа, що підтверджує надання (отримання) послуги. Процентні доходи та витрати, що відносяться до звітного періоду, відображаються в цьому ж періоді незалежно від того, коли були отримані доходи.

Загалом, облік правдиво і неупереджено відображає стан справ щодо розміру фінансового результату діяльності підприємства в періоді, що перевірявся.

Непокриті збитки на початок звітного періоду – 1 563 тис. грн., станом на 31.12.2017р. становили 2 541 тис. грн.

*Звіт про інші правові та регуляторні вимоги*

За результатом проведеного аналізу, щодо фінансово-господарської діяльності Товариства протягом 2017 року, результати якої відображені у фінансовій звітності станом на 31.12.2017 року, Аудитор дійшов висновку, про відповідність розміру власного капіталу за даними фінансової звітності, вимогам, установленим нормативно-правовими актами Комісії.

Розмір статутного капіталу, відображеному у звітності відповідає зазначеному в установчих документах - Статуті в редакції від 28.03.2017р., сформований та сплачений грошовими коштами в повному обсязі і становить 10 000 000 грн. Єдиним учасником Товариства є ТОВ «ПРОВІТА МЕНЕДЖМЕНТ», місцезнаходження: 01033, м.Київ, вул. Ярославів Вал, 38 – частка в статутному капіталі 10 000 000 гривень, що складає 100% від загального розміру Статутного капіталу Товариства.

Статутний капітал ТОВ «УНІБУД ФІНАНС» сформований у відповідності до законодавства України та установчих документів Товариства.

Розмір власного капіталу ТОВ «УНІБУД ФІНАНС» станом на 31.12.2017 року складає 7 459 тис. грн., що відповідає вимогам нормативно-правових актів та відповідає установчим документам Товариства.

Грошові кошти, отримані як внесок до Статутного капіталу від учасників, використовувалися для забезпечення фінансових потреб Товариства під час здійснення статутної діяльності та для надання поворотної фінансової допомоги ТОВ «Епоха-К».

За даними обліку Товариства у нього відсутні прострочені зобов'язання щодо сплати податків та зборів, несплачених штрафних санкцій за порушення законодавства про фінансові послуги, у тому числі на ринку цінних паперів.

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

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 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 із урахуванням 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 дотримувалась нормативів, встановлених зазначеними вище Положеннями.

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.

*Інші елементи*

### **Основні відомості про Аудитора**

---

Аудитор: товариство з обмеженою відповідальністю «Міжнародна група аудиторів»; код ЄДРПОУ 32621402; 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 внесення до реєстру аудиторських фірм, які можуть проводити аудиторські перевірки професійних учасників ринку цінних паперів №303, серія П000303 від 12.11.2015р. Аудитор, що проводив аудиторську перевірку: Іванченко Ольга Сергіївна, сертифікат А №005016 від 26.12.2001 року. Місцезнаходження: м.Київ, вул. Артема, 58/2в, оф.27, тел./факс: 501 2441.

Перевірка проведена у строк з 01.02.2018р. по 12.02.2018р. за місцезнаходженням Аудитора, згідно з умовами договору Договор від 01.02.2017р. Масштаб перевірки становить: документальним методом – 50%, розрахунково-аналітичним - 50% від загального обсягу документації.

Цей звіт має юридичну силу тільки в тому випадку, якщо він наданий цілком і використовується відповідно до мети, передбаченої договором Замовника з Аудиторською фірмою.

Аудитор обумовлює що він не зобов'язаний виконувати додаткову роботу, додатково давати офіційні пояснення і покази, якщо тільки немає попередньої і не буде наступної письмової згоди аудитора на це.

Аудитор не зобов'язаний поновлювати цей висновок, в тому числі й у випадку будь-яких змін після дати його надання.

Аудитор виконав аудиторську перевірку відповідно до припущень, що інформація, надана для перевірки, є достовірною та повною.

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



Іванченко Ольга Сергіївна

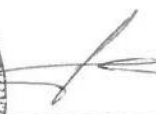
12 лютого 2018 року

офіс №27 в буд.№58/2 по вулиці Артема в місті Києві

Із звітом ознайомлені від ТОВ «УНІБУД ФІНАНС»

Директор



 /Федченко Ю.В./