



**АУДИТОРСКА ФІРМА
"ТЕСТ-АУДИТ"
ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО**

Код ЄДРПОУ 22698202
вул. Данилевського, 8, кв.108, м. Харків, 61058, Україна
р/р 26001000073624 в ПАТ "УКРСОЦБАНК" м. Київ,
МФО 300023
тел.: +3 (057) 701 48 93;
факс: +3 (057) 705 00 80
e-mail: test-audit@meta.ua
www.test-audit.com.ua

Свідчення про включення до Реєстру аудиторських фірм та
аудиторів № 0416 видане рішенням Аудиторської палати
України № 98 від 26.01.2001р.

**AUDIT FIRM
"TEST-AUDIT"
PRIVATE ENTERPRISE**

Registration number 22698202
Danilevsky Street, 8, apartment 108, Kharkiv, 61058, Ukraine
26001000073624 PJSC "UKRSOTSBANK" Kyiv,
MFO 300023
ph.: +3 (057) 701 48 93,
fax: +3 (057) 705 00 80
e-mail: test-audit@meta.ua
www.test-audit.com.ua

Evidence for inclusion in the register of auditors and audit firms № 0416 issued by
the Audit Chamber of Ukraine from 26.01.2001 № 98.

**Звіт незалежного аудитора
щодо фінансової звітності
ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА
«Трест Житлобуд-1»,
за 2017 рік**

Керівництву, іншим користувачам фінансової звітності
приватного акціонерного товариства
«Трест Житлобуд-1»
(Код за ЄДРПОУ: 01270285)

Думка із застереженням

Ми провели аудит фінансової звітності Приватного акціонерного товариства «Трест Житлобуд-1» (далі – АТ «Трест Житлобуд-1», Товариство), що становить повний комплект фінансової звітності і складається з балансу (звіту про фінансовий стан) на 31.12.2017 року, звіту про фінансові результати (звіту про сукупний дохід) за 2017 рік, звіту про рух грошових коштів (за прямим методом) за 2017 рік, звіту про власний капітал за 2017 рік і за 2016 рік та приміток до фінансової звітності за 2017 рік. Вищезазначена фінансова звітність становить повний комплект окремої фінансової звітності Товариства, яка була складена управлінським персоналом із використанням концептуальної основи загального призначення, що ґрунтується на застосуванні вимог Міжнародних стандартів фінансової звітності (далі - МСФЗ)

На нашу думку, за винятком можливого впливу питань, описаних в параграфах 1, 2, 3 розділу «Основа для думки із застереженням», повний комплект фінансової звітності, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Приватного акціонерного товариства «Трест Житлобуд-1» на 31 грудня 2017 р. та його фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності, відповідно до Закону України «Про бухгалтерський облік і фінансову звітність в Україні».

Основа для думки із застереженням

1. Ми звертаємо увагу на окремі невідповідності, що пов'язані з класифікацією кредиторської заборгованості, яка виникла внаслідок операцій з окремими контрагентами, за строками погашення (поточна та довгострокова).

Втім, вплив вищезазначеного питання на фінансову звітність Товариства не є суттєвим та всеохоплюючим.

2. Також звертаємо увагу на те, що АТ «Трест Житлобуд-1» як материнське підприємство та інвестор, який має значний вплив на об'єкт інвестицій не розкрито у своїй окремій фінансовій звітності наступну інформацію:

(i) свою частку власності (і частку прав голосу, якщо вона відрізняється від частки власності), наявну в об'єктах інвестицій; опис застосованого методу обліку інвестицій.

(ii) частки участі в дочірніх підприємствах: склад групи та які неконтрольовані частки участі мають у діяльності групи та її грошових потоках; характер та масштаби суттєвих обмежень на його здатність мати доступ до активів (або використовувати їх) та погашати зобов'язання групи; характер ризиків, пов'язаних з його частками участі у консолідованих структурованих суб'єктах господарювання, та зміни таких ризиків; наслідки змін у його частках власності в дочірньому підприємстві, що не призводять до втрати контролю; наслідки втрати контролю над дочірнім підприємством протягом звітного періоду.

При наведенні вищезазначеної інформації фінансова звітність Товариства була б більш зрозумілою для користувачів.

3. Доходи та витрати від реалізації будівельних матеріалів представлені у фінансовій звітності АТ «Трест Житлобуд-1» окремими статтями, тобто, в розгорнутому вигляді. У відповідності до вимог МСФЗ, зокрема, МСБО 1 «Подання фінансової звітності» та МСБО 18 «Дохід», необхідно подавати результати супутніх по відношенню до основної діяльності операцій шляхом зменшення доходу на суму пов'язаних з ним витрат, які виникають при тій самій операції. Ми вважаємо, що необхідно провести взаємну компенсацію (згортання) доходів та витрат, тобто подати в Звіті про фінансові результати (звіті про сукупний дохід) суму результату реалізації.

Проте це не вплинуло на визначення фінансового результату в цілому.

Ми провели аудит повного комплексу фінансової звітності Товариства за 2017 рік відповідно до Міжнародних стандартів аудиту (далі – МСА). Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності» нашого звіту. Ми є незалежними по відношенню до АТ «Трест Житлобуд-1» згідно з етичними вимогами, застосовними до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог. Ми вважаємо, що отримані нами аудиторські докази є достатніми і прийнятними для використання їх як основи для нашої думки із застереженням у відповідності до МСА 705 «Модифікація думки у звіті незалежного аудитора».

Пояснювальний параграф

Не змінюючи нашої думки стосовно фінансової звітності ми звертаємо увагу на умови здійснення діяльності у звітному році, а саме на економічну ситуацію в Україні, яка впливала та може впливати на діяльність товариства. Річна фінансова звітність відображає поточну оцінку управлінським персоналом можливого впливу умов здійснення діяльності

на операції та фінансовий стан товариства і не містить посилання, які могли б мати місце, якби товариство не змогло продовжувати свою діяльність у майбутньому.

Інша інформація

Інша інформація складається з інформації, яка міститься у річній інформації товариства за 2017 рік, але не містить фінансової звітності за 2017 рік та нашого звіту аудитора щодо неї. Управлінський персонал несе відповідальність за іншу інформацію. Надання нам річної інформації товариства за 2017 рік очікується після дати цього звіту незалежного аудитора.

Наша думка щодо фінансової звітності не поширюється на іншу інформацію і 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 та при цьому розглянути, чи існує суттєва невідповідність між іншою інформацією та фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ця інша інформація має вигляд такої, що містить суттєве викривлення.

Ключові питання аудиту

Ключові питання аудиту – це питання, що, на наше професійне судження, були, значущими під час нашого аудиту фінансової звітності за поточний період. Ці питання розглядалися в контексті нашого аудиту фінансової звітності в цілому та при формуванні думки щодо неї. Ми визначили, що ключові питання аудиту, про які необхідно повідомити у нашому звіті відсутні.

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 Закону України “Про бухгалтерський облік і фінансову звітність в Україні”, Міжнародних стандартів фінансової звітності та за таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський персонал визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки.

При складанні фінансової звітності управлінський персонал несе відповідальність за оцінку здатності підприємства продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи, де це застосовно, питання, що стосуються безперервності діяльності, та використовуючи припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку, крім випадків, якщо управлінський персонал або планує ліквідувати компанію 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 невиявлення суттєвого викривлення внаслідок шахрайства є вищим, ніж для викривлення внаслідок помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні пропуски, неправильні твердження або нехтування заходами внутрішнього контролю;
- отримуємо розуміння заходів внутрішнього контролю, що стосуються аудиту, для розробки аудиторських процедур, які б відповідали обставинам, а не для висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю;
- оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і відповідних розкриттів інформації, зроблених управлінським персоналом;
- доходимо висновку щодо прийнятності використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та, на основі отриманих аудиторських доказів, робимо висновок, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, які поставили б під значний сумнів можливість підприємства 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. Втім майбутні події або умови можуть примусити підприємство 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.

Основні відомості про аудиторську фірму

Аудиторська фірма «Тест-Аудит» приватне підприємство.

Код підприємства в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань: 22698202.

Свідоцтво Аудиторської Палати України про включення до Реєстру аудиторських фірм та аудиторів від 26 січня 2001р. № 0416, видане на підставі рішення АПУ, чинне до 29 жовтня 2020р.

Свідоцтво Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку про внесення до реєстру аудиторських фірм, які можуть проводити аудиторські перевірки професійних учасників ринку цінних паперів: реєстраційний номер свідоцтва 388, серія П № 000388,

строк дії з 23.09.2016р. до 29.10.2020р.

Свідоцтво про відповідність системи контролю якості № 0681, видане рішенням АПУ
№ 338/3 від 26.01.2017р.

Директор, аудитор: Пантелеєва Ніна Василівна : сертифікат аудитора України,
виданий АПУ, серії А № 001649 від 27.10.1994р., чинний до 28.10.2018 р.

Основні відомості про умови договору на проведення аудиту:

Договір про надання аудиторських послуг №1075 від 19.02.2018 р. Дата початку
проведення аудиту -19.02.2018р., дата закінчення проведення аудиту - 29.03.2018 р.

Місцезнаходження юридичної особи : 61058, м. Харків, вул. Данилевського, 8, кв.108.

Фактичне місце розташування:

61058, м. Харків, вул. Данилевського, 8, кв.108.

Телефон (факс): (057) 705 00 80;

E-mail: test-audit@meta.ua

Директор

АФ «Тест-Аудит» ПП, аудитор

29 березня 2018 року



Н.В.Пантелеєва