



САМІЛА
АУДИТОРСЬКА ФІРМА

**АУДИТОРСЬКИЙ ЗВІТ
(ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА)
щодо річної фінансової звітності**

**ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ
ТОВАРИСТВО «ІНВЕСТБУДСЕРВІС»**
код за ЄДРПОУ 32244833
станом на 31.12.2023 р.

Наданий незалежною аудиторською фірмою
ТОВ «Аудиторська фірма «САМІЛА»
2025 р.

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

*Акціонерам та керівництву
ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА
«ІНВЕСТБУДСЕРВІС»*

*Національній комісії з цінних
паперів та фондового ринку (далі – Комісія)*

ЗВІТ ЩОДО АУДИТУ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

Думка із застереженням

Ми провели аудит фінансової звітності ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ІНВЕСТБУДСЕРВІС» (далі – ПрАТ «ІНВЕСТБУДСЕРВІС» або Товариство), що складається із:

- ✓ Балансу (Звіту про фінансовий стан) на 31 грудня 2023 р.;
- ✓ Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) за 2023 р.;
- ✓ Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом) за 2023 р.;
- ✓ Звіту про власний капітал за 2023 р.;
- ✓ Приміток до фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, за винятком можливого впливу питань, описаних у розділі «Основа для думки із застереженням» нашого звіту, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Товариства на 31 грудня 2023 року, його фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку (НП(С)БО), та відповідає вимогам Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 № 996-XIV щодо складання фінансової звітності.

Основа для думки із застереженням

Протягом звітного періоду, який закінчився 31.12.2023 р., Товариством, всупереч вимогам МСБО 37 «Забезпечення, умовні зобов'язання та умовні активи», не нараховано резерв відпусток та резерву сумнівних боргів.

Кількісне визначення фінансового впливу не є можливим на практиці, оскільки управлінським персоналом не здійснено розрахунок для покриття витрат на оплату невикористаних відпусток та не застосовано методи визначення величини резерву сумнівних боргів (п.13.4 П(С)БО 10).

У Примітках до фінансової звітності Компанії відсутня інформація, яка передбачена п. 13.5 НП(С)БО 10 «Дебіторська заборгованість» щодо суми поточної дебіторської заборгованості за продукцію, товари, роботи, послуги в розрізі її класифікації за строками непогашення.

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 із застереженням.

Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності

Ми звертаємо увагу на Примітку 26 до фінансової звітності, в якій зазначено, що 24 лютого 2022 року, у зв'язку з військовою агресією Російської Федерації проти України, Указом Президента України № 64/2022 введено воєнний стан із 05 години 30 хвилин 24 лютого 2022 року строком на 30 діб. Крім того, додатково повідомляємо, що, в зв'язку із прийняттям Закону України «Про затвердження Указу Президента України «Про продовження строку дії воєнного стану в Україні» від 15.03.2022 № 2119-ІХ, продовжено дію воєнного стану із 05 години 30 хвилин 26 березня 2022 року строком на 30 діб. Ці події або умови свідчать про існування суттєвої невизначеності, що може поставити під значний сумнів здатність Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі.

Таким чином, Товариство здійснює свою діяльність в умовах оголошеного в Україні воєнного стану. Воєнний стан передбачає ряд обмежувальних заходів, які можуть вплинути на ситуацію в економіці України та на діяльність Товариства. В результаті обмежувальних заходів та нестабільної ситуації в Україні, діяльність Товариства супроводжується ризиками. Вплив ризиків на майбутню діяльність Товариства не може бути визначений на даний момент через існуючу невизначеність. Нашу думку щодо цього питання не було модифіковано.

Пояснювальний параграф

Ми звертаємо увагу на Примітку 2 до фінансової звітності, що описує нестабільне операційне середовище в Україні та пов'язані з цим ризики, причиною яких стала пандемія COVID-19. Товариством наведено опис заходів, що вживаються для забезпечення безперебійної роботи підприємства. Нашу думку не було модифіковано щодо цього питання.

Інша інформація

Звіт про корпоративне управління

Управлінський персонал несе відповідальність за іншу інформацію. Інша інформація складається з інформації, яка міститься в Річній інформації емітента цінних паперів за 2023 рік (яка включає у складі Звіту керівництва Звіт про корпоративне управління) відповідно до ст. 127 Закону України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки» №3480-IV від 23.02.2006 р., та Закон України «Про акціонерні товариства» від 27 липня 2022 року № 2465-ІХ (із змінами і доповненнями), але не є фінансовою звітністю та нашим звітом аудитора щодо неї.

Наша думка щодо фінансової звітності не поширюється на іншу інформацію та ми не робимо висновок з будь-яким рівнем впевненості щодо цієї іншої інформації.

У зв'язку з нашим аудитом фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомитися з іншою інформацією, зазначеною вище, якщо вона буде нам надана, 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 іншої інформації, ми зобов'язані повідомити про цей факт. Ми не виявили таких фактів, які потрібно було б включити до звіту.

Інформація про узгодженість Звіту про управління, який складається відповідно до законодавства, з фінансовою звітністю за звітний період; про наявність суттєвих викривлень у звіті про управління та їх характер

Управлінський персонал несе відповідальність за іншу інформацію. Інша інформація складається з інформації, яка міститься в Звіті про управління Товариства за 2023 рік, підготовленому у відповідності до вимог Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» та інших застосованих законодавчих і нормативних вимог, але не містять фінансової звітності та нашого звіту аудитора щодо неї.

Наша думка про фінансову звітність не розповсюджується на Звіт про управління. У зв'язку з нашим аудитом фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомитися зі Звітом про управління та при цьому розглянути, чи існує суттєва неузгодженість між Звітом про управління і фінансовою звітністю Товариства та чи цей Звіт про управління виглядає таким, що містить суттєве викривлення. Якщо на основі проведеної нами роботи ми доходимо висновку, що існує суттєва невідповідність між Звітом про управління і фінансовою звітністю та/або цей Звіт про управління виглядає таким, що містить суттєве викривлення, ми зобов'язані повідомити про цей факт. Ми не виявили таких фактів, які потрібно було б включити до звіту.

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 НП(С)БО і вимог Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» щодо складання 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 в цілому не містить суттєвого викривлення внаслідок шахрайства або помилки, та випуск звіту аудитора, що містить нашу думку. Обґрунтована впевненість є високим рівнем впевненості, проте не

гарантує, що аудит, проведений відповідно до МСА, завжди виявить суттєве викривлення, коли воно існує. Викривлення можуть бути результатом шахрайства або помилки; вони вважаються суттєвими, якщо окремо або в сукупності, як обґрунтовано очікується, вони можуть впливати на економічні рішення користувачів, що приймаються на основі цієї фінансової звітності.

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

- ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо й виконуємо аудиторські процедури у відповідь на ці ризики, а також отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та прийнятними для використання їх як основи для нашої думки. Ризик невиявлення суттєвого викривлення внаслідок шахрайства є вищим, ніж для викривлення внаслідок помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні пропуски, неправильні твердження або нехтування заходами внутрішнього контролю;
- отримуємо розуміння заходів внутрішнього контролю, що стосується 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 здатність Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу в нашому звіті аудитора до відповідних розкриттів інформації у фінансовій звітності або, якщо такі розкриття інформації є неналежними, модифікувати свою думку. Наші висновки ґрунтуються на аудиторських доказах, отриманих до дати нашого звіту аудитора. Втім майбутні події або умови можуть примусити Товариство припинити свою діяльність на безперервній основі;
- 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 подання.

Ми повідомляємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, разом з іншими питаннями 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 їм про всі стосунки й інші питання, які могли б обґрунтовано вважатись такими, що впливають на нашу незалежність, а також, де це застосовано, щодо відповідних застережних заходів.

ЗВІТ ЩОДО ВИМОГ ІНШИХ ЗАКОНОДАВЧИХ І НОРМАТИВНИХ АКТІВ

На виконання вимог частини третьої статті 14 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» № 2258-VIII від 21.12.2017 р. (далі – Закон №2258-VIII) іншу інформацію, яка щонайменше має наводитися в Аудиторському звіті згідно частини третьої статті 14 Закону №2258-VIII, наведено в інших параграфах нашого Звіту.

Відповідно до п.2 глави 1. «Загальні вимоги до інформації розділу «Звіт щодо вимог інших законодавчих та нормативних актів» звіту суб'єкта аудиторської діяльності» розділу II. «Додаткові вимоги до інформації, що стосуються звіту суб'єкта аудиторської діяльності та має обов'язково міститися у розділі звіту суб'єкта аудиторської діяльності «Звіт щодо вимог інших законодавчих та нормативних актів» Вимог до інформації, що стосується аудиту або огляду фінансової звітності учасників ринків капіталу та організованих товарних ринків, нагляд за якими здійснює Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку (затверджено Рішенням НКЦПФР від 22.07.2021 №555 (зі змінами)), повідомляємо наступне:

Повне найменування юридичної особи (щодо заявника або учасника ринків капіталу та організованих товарних ринків)

ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ІНВЕСТБУДСЕРВІС».

Висновок аудитора щодо повноти розкриття юридичною особою (заявником або учасником ринків капіталу та організованих товарних ринків) інформації про кінцевого бенефіціарного власника (у разі наявності) та структуру власності станом на дату аудиту або огляду, відповідно до вимог, встановлених Положенням про форму та зміст структури власності, затвердженим наказом Міністерства фінансів України від 19 березня 2021 року №163, зареєстрованим в міністерстві юстиції України 08 червня 2021 року за № 768/36390

Інформацію про кінцевого бенефіціарного власника ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ІНВЕСТБУДСЕРВІС» на дату аудиту 31.12.2023 р. розкрито у Примітці 18 «Інформація відносно операцій із пов'язаними сторонами» до фінансової звітності Товариства за 2023 рік.

ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ІНВЕСТБУДСЕРВІС» розкрило інформацію про кінцевого бенефіціарного власника та структуру власності станом на дату аудиту повно та достовірно відповідно до вимог, встановлених Положенням про форму та зміст структури власності, затвердженим наказом міністерства фінансів України від 19 березня 2021 року №163, зареєстрованим в міністерстві юстиції України 08 червня 2021 року за № 768/36390.

Інформація про те, чи є суб'єкт господарювання: контролером/учасником небанківської фінансової групи; підприємством, що становить суспільний інтерес

ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ІНВЕСТБУДСЕРВІС» не є контролером / учасником небанківської фінансової групи та не належить до підприємств, що становлять суспільний інтерес.

Інформація про наявність у суб'єкта господарювання материнських/дочірніх компаній із зазначенням найменування, організаційно-правової форми, місцезнаходження (у разі наявності)

ТОВ «АФ «САМІЛА», м. Київ, пр.-т. В.Івасюка, буд.10А, корп.2, кв.43, тел. (044) 537-76-52, E-mail: af33544503@gmail.com

Материнські/дочірні компанії у суб'єкта господарювання – ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ІНВЕСТБУДСЕРВІС» відсутні.

Відповідно до п.1 глави 4. «Вимоги до інформації щодо емітентів цінних паперів (крім цінних паперів ІСІ)» розділу II. «Додаткові вимоги до інформації, що стосується звіту суб'єкта аудиторської діяльності та має обов'язково міститися у розділі звіту суб'єкта аудиторської діяльності «Звіт щодо вимог інших законодавчих та нормативних актів» Вимог до інформації, що стосується аудиту або огляду фінансової звітності учасників ринків капіталу та організованих товарних ринків, нагляд за якими здійснює Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку (затверджено Рішенням НКЦПФР від 22.07.2021 №555 (зі змінами)), повідомляємо наступне:

Думка аудитора щодо відповідності розміру статутного капіталу установчим документам або інформації з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань

Статутний капітал Товариства за даними фінансової звітності станом на 31.12.2023 року становить 95 000 000,00 (дев'яносто п'ять мільйонів) гривень 00 копійок, що відповідає розміру статутного капіталу, наведеного в Статуті Товариства. При зібранні доказів застосовувалися такі аудиторські процедури, як перевірка та підрахунок (обчислення). Аудиторами, було проведено перевірку відповідності залишків у синтетичних та аналітичних регістрах обліку статутного капіталу, шляхом зіставлення даних Головної книги, журналів та інших відомостей щодо капіталу Товариства. Відповідність розміру статутного капіталу установчим документам підтверджується первинними документами, регістрами бухгалтерського обліку, даними фінансової звітності, Статутом Товариства.

Відповідно до Статуту ПрАТ «ІНВЕСТБУДСЕРВІС» у редакції, затвердженій рішенням річних Загальних зборів (протокол №02-10/17-1 Позачергових загальних зборів від 02 жовтня 2017р.), розмір статутного капіталу ПрАТ «ІНВЕСТБУДСЕРВІС» складає 95 000 000,00 (дев'яносто п'ять мільйонів) гривень 00 копійок та поділений на 380 000 000 простих іменних акцій номінальною вартістю 0,25 гривня кожна. Акції існують виключно в бездокументарній формі.

На нашу думку, розмір статутного капіталу Товариства в усіх суттєвих аспектах відповідає установчим документам.

Думка аудитора щодо інформації про наявність подій після дати балансу, які не знайшли відображення у фінансовій звітності, проте можуть мати суттєвий вплив на фінансовий стан юридичної особи

Події після дати балансу, які не знайшли відображення у фінансовій звітності ПрАТ «ІНВЕСТБУДСЕРВІС», проте можуть мати суттєвий вплив на фінансовий стан юридичної особи відсутні.

Думка аудитора щодо повноти та достовірності розкриття інформації щодо складу і структури фінансових інвестицій

Станом на 31 грудня 2023 року в ПрАТ «ІНВЕСТБУДСЕРВІС» фінансові інвестиції становлять 248 144 тис.грн..

Думка аудитора щодо інформації про наявність інших фактів та обставин, які можуть суттєво вплинути на діяльність юридичної особи у майбутньому, та оцінку ступеня їх впливу

Звертаємо увагу, що Товариство діє в умовах воєнного стану із 05 години 30 хвилин 24 лютого 2022 року у зв'язку з військовою агресією Російської Федерації проти України. Хоча управлінський персонал Товариства вважає, що він вживає належні заходи на підтримку стабільності діяльності Товариства, необхідні за існуючих обставин, подальша нестабільність ТОВ «АФ «САМІЛА», м. Київ, пр.-т. В.Івасюка, буд.10А, корп.2, кв.43, тел. (044) 537-76-52, E-mail: af33544503@gmail.com

ситуації у діловому середовищі може спричинити негативний вплив на результати діяльності та фінансовий стан Товариства, характер та наслідки якого на поточний момент визначити неможливо. Ця фінансова звітність відображає поточну оцінку управлінського персоналу щодо впливу умов здійснення діяльності в Україні на операційну діяльність та фінансовий стан Товариства. Майбутні умови здійснення діяльності можуть відрізнятись від оцінок управлінського персоналу. Ця фінансова звітність не включає коригувань у зв'язку з невизначеністю оцінки ефекту цього впливу, що може вплинути на майбутні операції.

Відповідно до п.1 та п.2 глави 8. «Вимоги до інформації щодо дотримання норм законодавства» розділу II. «Додаткові вимоги до інформації, що стосується звіту суб'єкта аудиторської діяльності та має обов'язково міститися у розділі звіту суб'єкта аудиторської діяльності «Звіт щодо вимог інших законодавчих та нормативних актів» Вимог до інформації, що стосується аудиту або огляду фінансової звітності учасників ринків капіталу та організованих товарних ринків, нагляд за якими здійснює Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку (затверджено Рішенням НКЦПФР від 22.07.2021 №555 (зі змінами)), повідомляємо наступне:

Дані щодо перевірки інформації, зазначеної у пунктах 1-4 частини третьої статті 127 Закону України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки»

Дані щодо перевірки інформації, зазначеної у пунктах 1-4 частини третьої статті 127 Закону України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки», наведено у Звіті з надання впевненості щодо інформації, розкритої у Звіті про корпоративне управління.

Думка аудитора щодо інформації, зазначеної у пунктах 5-9 частини третьої статті 127 Закону України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки»

Нашу думку, щодо інформації, зазначеної у пунктах 5-9 частини третьої статті 127 Закону України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки» наведено у Звіті з надання впевненості щодо інформації, розкритої у Звіті про корпоративне управління.

Інформація про підсумки перевірки фінансово-господарської діяльності акціонерного товариства за результатами фінансового року, підготовлені ревізійною комісією (ревізором)

Відповідно до Статуту ПрАТ «ІНВЕСТБУДСЕРВІС» у редакції, затвердженій рішенням річних Загальних зборів (протокол №02-04/18-1 Позачергових загальних зборів від 02 квітня 2018р. ревізійна комісія в Товаристві відсутня.

Відповідно до п.10 розділу I. «Загальні положення» Вимог до інформації, що стосується аудиту або огляду фінансової звітності учасників ринків капіталу та організованих товарних ринків, нагляд за якими здійснює Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку (затверджено Рішенням НКЦПФР від 22.07.2021 № 555 (зі змінами)), повідомляємо наступне:

Основні відомості про аудиторську фірму та умови договору на проведення аудиту

Повне найменування юридичної особи відповідно до установчих документів	Товариство з обмеженою відповідальністю «Аудиторська фірма «Саміла»
Ідентифікаційний код юридичної особи суб'єкта аудиторської діяльності	33544503
Місцезнаходження	04219, м. Київ, пр.-т Г.Сталінграда, буд.10А, корп.2, кв.43.
Інформація про реєстрацію у Реєстрі аудиторів та суб'єктів	Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності 4874

аудиторської діяльності	
Вебсторінка/вебсайт суб'єкта аудиторської діяльності	(044) 537-76-53, 537-76-52, E-mail: af33544503@gmail.com
Дата і номер Договору про надання послуг з аудиту фінансової звітності	Договору № 07/09/25 від 05.09.2025 р.
Дата початку проведення аудиту	05 вересня 2025 року
Дата закінчення проведення аудиту	17 жовтня 2025 року

Ключовим партнером завдання з аудиту, результатом якого є цей звіт незалежного

аудитора, є
(Реєстровий номер у Реєстрі 101246)



С.І. Сейко

Директор аудиторської фірми
ТОВ «АФ «САМІЛА»
(Реєстровий номер у Реєстрі 101240)

О.С. Гавриловський

17 жовтня 2025 р.