

Товариство з обмеженою відповідальністю  
**« К О Н С У Л »**

Свідоцтво про внесення до Реєстру суб'єктів аудиторської діяльності № 0053,  
видане Аудиторською Палатою України 26.01.2001 р., протокол №98

Код 21131551  
Філія АТ "Укресімбанк" в м. Тернопіль  
р/р № 26000000021688, МФО 322313  
Адреса: Україна, 46008, м. Тернопіль, вул. Медова, 12-А  
Тел/факс: (0352) 43 00 23, 25 77 75  
E-mail: [consul\\_audit@ukr.net](mailto:consul_audit@ukr.net)  
[www.consul-audit.com.ua](http://www.consul-audit.com.ua)

Kod 21131551  
Ukreximbank in Ternopil  
account Nr 26000000021688, MFO 322313  
Address: Ukraine, 46008, Ternopil, Medova Str., 12-A  
Phone/fax: (0352) 43 00 23, 25 77 75  
E-mail: [consul\\_audit@ukr.net](mailto:consul_audit@ukr.net)  
[www.consul-audit.com.ua](http://www.consul-audit.com.ua)

## ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

### щодо фінансової звітності Товариства з обмеженою відповідальністю «Фінансова компанія «ІНТЕРСВІТ» за рік, що закінчився 31.12.2018 року

#### Адресат

Учасникам та керівництву ТОВ «ФК «ІНТЕРСВІТ», фінансовий звіт якого перевірявся; Національній комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг.

#### Розділ 1 «Звіт щодо аудиту фінансової звітності»

#### Думка

Ми провели аудит фінансової звітності Товариства з обмеженою відповідальністю «Фінансова компанія «ІНТЕРСВІТ» (ЄДРПОУ – 41154211; місцезнаходження - 79049, м. Львів, вул. Драгана, буд. 9), що складається з Балансу товариства (Звіту про фінансовий стан) станом на 31 грудня 2018 року, Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) за 2018 рік, Звіту про рух грошових коштів (за прямим способом) за 2018 рік та Звіту про власний капітал за 2018 рік, зведений Баланс фондів фінансування будівництва станом на 31 грудня 2018 року, Приміток до фінансової звітності за рік, що минув (далі - «фінансова звітність»), включаючи стислий виклад значущих облікових політик та іншої пояснювальної інформації.

На нашу думку, фінансова звітність ТОВ «ФК «ІНТЕРСВІТ», що додається, відображає достовірно в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Товариства на 31 грудня 2018 року, його фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ).

#### Основа для думки

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту (МСА). Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності» нашого звіту. Ми є незалежними по відношенню до Товариства згідно з Кодексом етики професійних бухгалтерів, виданого Радою з міжнародних стандартів етики для бухгалтерів («Кодекс РМСЕБ»), та етичними вимогами, що застосовуються в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші етичні обов'язки відповідно до цих вимог та Кодексу РМСЕБ. Ми вважаємо, що отримані нами докази є достатніми і прийнятними для використання їх як основи для нашої думки.

### **Ключові питання аудиту**

Ключові питання аудиту – це питання, що на наше професійне судження, були найбільш важливими під час нашого аудиту фінансової звітності за поточний період. Ці питання розглядались в контексті нашого аудиту фінансової звітності в цілому та враховувались при формуванні думки щодо неї, при цьому, ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань.

Нами не виявлено інших суттєвих ключових питань з аудиту фінансової звітності ТОВ «ФК «ІНТЕРСВІТ».

### **Пояснювальний параграф**

Ми звертаємо увагу на Примітку 4.8 щодо відображення у фінансовій звітності непокритого збитку, який станом на 31.12.2018 р. склав 650 тис. грн. Збиток отриманий внаслідок проведення операцій дисконтування наданих товариством позик і він склав загалом 672 тис. грн. Отримані доходи від операційної діяльності не покрили понесені фінансові витрати. Оскільки погашення позик планується у лютому 2019 р., це в свою чергу дасть позитивний фінансовий результат і перекриє отриманий збиток.

Нашу думку не було модифіковано щодо цього питання.

### **Інша інформація**

#### **Звіт щодо надання впевненості щодо річних звітних даних Товариства (Інформація щодо фондів фінансування будівництва, а також обсяг та кількість укладених та виконаних договорів з надання фінансових послуг)**

Управлінський персонал несе відповідальність за іншу інформацію щодо фондів фінансування будівництва, а також обсяг та кількість укладених та виконаних договорів з надання фінансових послуг фінансової компанії, які складаються Товариством відповідно до вимог «Порядку надання звітності фінансовими компаніями, фінансовими установами – юридичними установами публічного права, довірчими товариствами, а також юридичними особами - суб'єктами господарювання, які за своїм правовим статусом не є фінансовими установами, але мають визначену законами та нормативно-правовими актами Держфінпослуг або Нацкомфінпослуг можливість надавати послуги з фінансового лізингу», затвердженого розпорядженням від 26.09.2017 року N 3840 та містить: зведений Баланс фондів фінансування будівництва станом на 31 грудня 2018 року та Довідки про обсяг та кількість укладених та виконаних договорів з надання фінансових послуг за 2018 рік.

Згідно з цією інформацією, кількість укладених договорів за 2018 рік – 117, на загальну суму 51 859 тис. грн., зокрема за 4 квартал 2018 року - 20 на загальну вартість 7173 тис. грн. Кількість виконаних (анульованих) договорів за період, - 1, зокрема за 4 квартал 2018 року – 0.

Станом на 31.12.2018р. кількість договорів, зобов'язання за якими не виконані – 131, з них: фізична особа (резидент) – 128; юридична особа (резидент) – 3.

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 та при цьому розглянути, чи існує суттєва невідповідність між іншою інформацією і фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ця інформація виглядає такою, що містить суттєве викривлення цієї іншої інформації, 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 ті достовірне подання фінансової звітності у відповідності до МСФЗ та за таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський персонал визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки. При складанні фінансової звітності управлінський персонал несе відповідальність за визначення 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, окрім випадків, коли 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**

Нашою метою є отримання обґрунтованої впевненості, що фінансова звітність в цілому не містить суттєвого викривлення внаслідок шахрайства чи помилки, та складання 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;
- 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 компанії продовжити безперервну діяльність;
- оцінюємо загальне подання, структуру та зміст фінансової звітності включно з розкриттям інформації, а також те, чи показує фінансова звітність операції та події, що покладені в основу її складання, так, щоб досягти достовірного відображення.

Наші висновки ґрунтуються на аудиторських доказах, отриманих до дати нашого звіту аудитора.

Ми повідомляємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, інформацію про запланований обсяг і час проведення аудиту та суттєві аудиторські результати, включаючи будь-які значні недоліки системи внутрішнього контролю, виявлені нами під час аудиту.

## **Розділ 2 «Звіт щодо вимог інших законодавчих і нормативних актів»**

У ТОВ «Фінансова компанія «ІНТЕРСВІТ» здійснюється ведення належного та своєчасного обліку фінансово-господарських операцій відповідно до законодавства за допомогою програми 1С Бухгалтерія 2.0, Word та Excel, зокрема, ведення журналу обліку укладених та виконаних договорів та карток обліку виконаних договорів (журнал обліку договорів в електронній формі по кожному Фонду фінансування будівництва). Облікова та реєструюча система (програмне забезпечення та спеціальне технічне обладнання) забезпечують ведення обліку операцій з надання фінансових послуг споживачам та подання звітності до Нацкомфінпослуг.

У товаристві запроваджена та ефективно діє система внутрішнього контролю та аудиту (призначено внутрішнього аудитора – згідно Наказу № 9-к від 11.05.2017 р. та Протоколу Загальних зборів учасників №2 від 10.05.2017 р.).

Приміщення ТОВ «Фінансова компанія «ІНТЕРСВІТ» доступне для осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення відповідно до державних будівельних норм, правил і стандартів, що документально підтверджується фахівцем з питань технічного обстеження будівель та споруд, який має кваліфікаційний сертифікат. Інформація про умови доступності приміщення для осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення розміщена у місці, доступному для візуального сприйняття клієнтом (споживачем).

Фінансова установа забезпечена засобами зберігання грошових коштів і документів та має в наявності усі необхідні засоби безпеки. Товариство не здійснює готівкових розрахунків, всі розрахунки здійснюються виключно в безготівковій формі.

Усю інформацію про Товариство в повному обсязі внесено суб'єктом господарювання до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та до Державного реєстру фінансових установ. Відокремлені підрозділи в Товариства відсутні.

Товариство не входить у жодну фінансову групу.

ТОВ «Фінансова компанія «ІНТЕРСВІТ» включає у договори про надання фінансових послуг посилання на внутрішні правила надання фінансових послуг.

Товариство здійснює залучення коштів установників управління майном в ФФБ на підставі договору про участь у фонді фінансування будівництва, що відповідає Типовому договору, затвердженому Постановою КМУ №227 від 20.03.2013 року.

Згідно Глави 70 «Управління майном» Цивільного кодексу України (далі – ЦКУ), Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю № 978-IV від 19.06.2003р. (Далі – Закон № 978-IV), правил ФФБ, Товариство здійснює від свого імені та в інтересах установників управління майном управління залученими коштами. Управління майном здійснюється особисто та не передоручається іншим особам.

ТОВ «Фінансова компанія «ІНТЕРСВІТ» веде облік прав вимог довіритель ФФБ щодо кожного фонду окремо та з дотриманням ст. 11, 13-16 Закону № 978-IV, а також облік укладених з установниками управління договорів. Товариство веде облік коштів, внесених довірителями до ФФБ та спрямованих на фінансування будівництва, відокремлено, від іншого майна управителя та від інших ФФБ.

Майно передане в управління, відокремлене від іншого майна установника управління та від майна управителя та обліковується на окремому рахунку та за окремими об'єктами будівництва, в розрізі довіритель, і щодо нього складається окремий баланс.

Товариство протягом звітної періоду не залучало фінансових активів від фізичних осіб із зобов'язанням щодо наступного їх повернення згідно з п. 38 Ліцензійних умов провадження господарської діяльності з надання фінансових послуг, затверджених постановою КМУ № 913 від 07.12.2016р. (далі – Ліцензійні умови).

Облік власних та залучених коштів розмежований з можливістю оперативного відображення дебету та кредиту рахунків управителя. Надходження та списання коштів, внесених до ФФБ здійснюється у розрізі об'єктів будівництва та установників управління. Облік коштів, спрямованих ФФБ на фінансування будівництва здійснюється у розрізі забудовників за кожним об'єктом будівництва та відокремлене від іншого майна управителя та від інших ФФБ з можливістю друку будь-якої інформації із системи обліку на письмову вимогу. Права вимог довіритель ФФБ обліковуються в кожному ФФБ щодо кожного об'єкта будівництва окремо та згідно з вимогами Законом № 978-IV.

ТОВ «Фінансова компанія «ІНТЕРСВІТ» не здійснює залучення коштів установників управління майном у ФОН.

Крім цього, фінансова компанія надає та розкриває клієнту (споживачу) усю необхідну інформацію на власному веб сайті ([www.intersvit.com.ua](http://www.intersvit.com.ua)), розміщує на сайті внутрішні правила надання фінансових послуг та іншу інформацію, передбачену Законом України «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг» та Розпорядження №825 від 19.04.2016р., та дотримується вимог щодо прийняття рішень у разі конфлікту інтересів.

ТОВ «Фінансова компанія «ІНТЕРСВІТ» обліковує майно, передане в управління на окремому Балансі Фондів фінансування будівництва. Станом на 31.12.2018 року зведений баланс Фондів включає наступні статті:

- 1) дебіторська заборгованість за розрахунками за виданими авансами – 45557 тис. грн.;
- 2) гроші та їх еквіваленти (рахунки в банках) – 2708 тис. грн.;
- 3) цільове фінансування – 48265 тис. грн.

Залучені кошти та кошти оперативного резерву зберігаються на рахунках в:  
- ПАТ АКБ «ЛЬВІВ». Рейтинг ПАТ АКБ «ЛЬВІВ» підтверджено 30.11.2018р. на рівні uaA- у розвитку, рейтинговим агентством ТОВ «Рейтингове агентство ІВІ-РЕЙТИНГ»;  
- ПАТ «Кредобанк» Рейтинг дійсний до 31.12.2019 р. на рівні uaAAA позитивний рейтинговим агентством «Експерт-Рейтинг».

Станом на 31.12.2018 року оперативний резерв становить 2 662 тис. грн.

Фінансова компанія належним чином розкриває інформацію про майно, що знаходиться в управлінні, а також інформацію про вартість будівництва. Управитель належним чином здійснює контроль за дотримання забудовником умов та зобов'язань за договором з метою своєчасного запобігання ризикових ситуацій в процесі будівництва.

Управитель щомісяця отримує від Забудовника звітність за кожним об'єктом будівництва, складену згідно «Порядку підготовки та надання звітності забудовника управителю ФФБ», в якій забудовник розкриває інформацію про цільове використання коштів, понесені витрати, розшифровку розподілу робіт та ін. інформацію.

*Аудиторською перевіркою відхилень в обліку майна, переданого в управління, не виявлено, фінансова інформація щодо залишків коштів на рахунках ФФБ станом на 31.12.2018 року та по розрахунках за виданими авансами підтверджена відповідями на зовнішні запити аудиторів.*

Аудитором розраховано фінансові показники відповідно до «Положення про обов'язкові критерії та фінансові нормативи, а також вимоги, що обмежують ризики в діяльності фінансових компаній - управителів при здійсненні діяльності із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю», затвердженими розпорядженням Національної комісії з регулювання ринків фінансових послуг України від 08.08.2017 №3386 (далі – Положення 3386) та станом на 31 грудня 2018 року встановлено:

№	Найменування показників		Позитивне значення	Значення станом на 31.12.18р.
1	2		3	4
1	Коефіцієнт платоспроможності	К 1	не менше 0,08	0,831
2	Коефіцієнт поточної ліквідності	К 2	не менше 0,2	8,932

Коефіцієнт поточної ліквідності розраховується фінансовою компанією без урахування активів та зобов'язань ФФБ та ФОН.

Для розрахунку коефіцієнта платоспроможності активи ліцензіата поділяються на групи за ступенем ризику та підсумовуються з урахуванням відповідних коефіцієнтів зваження.

Товариство (управитель) в процесі діяльності управління ФФБ на 31.12.2018 року підтримує розмір оперативного резерву не меншим 5% коштів, залучених від установників управління майном, що відповідає ліцензійним вимогам.

Як видно з розрахунків фінансових показників ТОВ «Фінансова компанія «ІНТЕРСВІТ» дотримується встановлених Положенням № 3386 нормативів ведення діяльності. Значення коефіцієнтів платоспроможності та поточної ліквідності є значно вищими ніж мінімально необхідні для фінансової компанії. Це свідчить про платоспроможність та ліквідність фінансової компанії і також великий потенціал для подальшого залучення грошових коштів від установників управління майном.

Змін щодо формування статутного та додаткового капіталу протягом звітного періоду не було. Формування та облік резервів здійснюється в достатньому обсязі та у відповідності до законодавства. Фінансова звітність в повній мірі розкриває інформацію щодо методів оцінки справедливої вартості активів фінансової компанії згідно з МСФЗ.

Товариство підтримує власний капітал у розмірі, не меншому ніж мінімальний розмір статутного капіталу. Власний капітал товариства складається з статутного капіталу та нерозподіленого прибутку. Статутний капітал Товариства сформований виключно грошовими коштами.

### Розділ 3 «Інші елементи»

#### Основні відомості про Товариство

Повне найменування	Товариство з обмеженою відповідальністю «Фінансова компанія «ФК «ІНТЕРСВІТ»
Код за ЄДРПОУ	41154211
Місцезнаходження	79049, м. Львів, вул. Драгана, буд. 9
Дата і номер державної реєстрації	15.02.2017 року, № запису: 1 415 102 0000 041030
Дата внесення змін до Статуту	15.02.2017 року, № запису: 1 415 102 0000 041030
Номер, серія, дата видачі та термін дії ліцензії на здійснення діяльності	ліцензія на провадження господарської діяльності з надання фінансових послуг (крім професійної діяльності на ринку цінних паперів), а саме на управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю, відповідно до Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» (розпорядження Нацкомфінпослуг № 2079 від 30.05.2017р.) – безстрокова

Свідоцтво про реєстрацію фінансової установи	ФК № 881 від 11.04.2017р.
Перелік учасників (частка учасника)	Товариство з обмеженою відповідальністю "ІНТЕРСВІТ-ІНВЕСТ" (100%)
Основні види діяльності	64.99 - Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення) н.в.і.у

**Партнером завдання з аудиту, результатом якого є цей звіт незалежного аудитора є:**

Аудитор Мельник Андрій Романович, сертифікат серії А№006044 від 26.12.2005 року (номер реєстрації в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності – № 100445)

Мельник А.Р.

**Директор ТОВ АФ «Консул»  
Сертифікат аудитора серії А-006044**

Мельник А.Р.

**Товариство з обмеженою відповідальністю Аудиторська фірма «Консул»;**

Код ЄДРПОУ 21131551;

№ реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності - 0053;

(Суб'єкт аудиторської діяльності, який має право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності)

(свідоцтво про включення до реєстру аудиторських фірм та аудиторів, які можуть проводити аудиторські перевірки фінансових установ № 0031, видане 04.07.2013 року, термін дії до 24.09.2020 року);

(свідоцтво про відповідність системи контролю якості №330/4 від 09.09.2016 р.).

**Адреса аудитора:** 46008, Україна, м. Тернопіль, вул. Медова, 12 А, тел/факс (0352)43-00-23;

**Дата і номер договору:** №2 від 10.12.2018 року

**Дата початку та дата закінчення аудиту:** 10.12.2018 року по 28.02.2019 року

**Дата аудиторського висновку:**

**28 лютого 2019 року**