

## АУДИТОРСЬКИЙ ЗВІТ (ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА)

**Власникам та вищому управлінському персоналу  
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ  
«ЖИТЛОБУД-2»**

### Думка

Ми провели аудит фінансової звітності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЖИТЛОБУД-2» (код за ЄДРПОУ 01274350) (далі – Товариство), що додається, яка включає баланс (звіт про фінансовий стан) станом на 31.12.2025 року, звіт про фінансові результати (звіт про сукупний дохід), звіт про рух грошових коштів, звіт про власний капітал за рік, що закінчився зазначеною датою, а також примітки до фінансової звітності (далі – Фінансова звітність).

На нашу думку, Фінансова звітність ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЖИТЛОБУД-2», що додається, складена в усіх суттєвих аспектах відповідно до Національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку (далі – 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

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 (включаючи міжнародні стандарти незалежності) 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.

### Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності

Ми звертаємо увагу на Примітку 2 у Фінансовій звітності щодо безперервності діяльності, в якій описано судження управлінського персоналу, пов'язані із повномасштабним вторгнення російської федерації в Україну. Масштаби та строки подальшого перебігу подій або термін завершення воєнних дій є фактором невизначеності.

Як зазначає управлінський персонал у Примітці 2, ці обставини вказують на існування суттєвої невизначеності, яка може поставити під значний сумнів здатність Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі. У той же час управлінський персонал уважно стежить за ситуацією та шукає способи мінімізувати будь-який потенційний вплив на Товариство, вживатиме всіх можливих заходів для зменшення будь-яких наслідків. Наша думка не є модифікованою щодо цього питання.

### Ключові питання аудиту

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

Крім питань, викладених у параграфі «Суттєва невизначеність щодо безперервності діяльності» ми визначили, що немає інших ключових питань аудиту, інформацію щодо яких слід надати в нашому звіті.

### Інша інформація

Управлінський персонал несе відповідальність за іншу інформацію. Інша інформація складається з інформації, яка міститься у Звіті про управління за 2025 р., який готується у відповідності до вимог Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 №996-XIV (зі змінами та доповненнями) та Методичних рекомендацій зі складання звіту про управління, затверджених наказом Міністерства фінансів України від 07.12.2018 № 982.

Інша інформація не є фінансовою звітністю та нашим звітом аудитора щодо неї. 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. Якщо на основі проведеної нами роботи стосовно іншої інформації, отриманої до дати звіту аудитора, ми доходимо висновку, що існує суттєве викривлення цієї іншої інформації, ми зобов'язані повідомити про цей факт. Коли ми ознайомимося з іншою інформацією і якщо ми дійдемо висновку, що вона містить суттєве викривлення, нам потрібно буде повідомити про цей факт управлінський персонал. Ми не виявили фактів, які б свідчили про неузгодженість Звіту про управління з фінансовою звітністю або про наявність суттєвих викривлень у Звіті про управління.

### Відповідальність управлінського персоналу та тих, кого наділено найвищими повноваженнями, за фінансову звітність

Управлінський персонал Товариства несе відповідальність за складання фінансової звітності відповідно до НП(С)БО 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 складання фінансової звітності 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 означає високий рівень впевненості, проте не гарантує, що аудит, проведений відповідно до МСА, завжди виявить суттєве викривлення, якщо воно існує. Викривлення 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 дотримуємося професійного скептицизму протягом усього завдання з аудиту. Крім того, наша відповідальність включає:

- ідентифікацію та оцінку ризиків суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки; розробку та виконання аудиторських процедур у відповідь на ці ризики; отримання аудиторських доказів, що є достатніми та прийнятними для використання їх як основи для висловлення нашої думки;
- отримання 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;
- оцінювання прийнятності застосованих облікових політик, обґрунтованості облікових оцінок і відповідних розкриттів інформації, зроблених управлінським персоналом;
- дійти висновку щодо прийнятності використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та, на основі отриманих аудиторських доказів, 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. Втім, майбутні події або умови можуть примусити Товариство припинити свою діяльність на безперервній основі.

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.

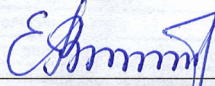
Ми також надаємо тим, кого наділено вищими повноваженнями, твердження, що ми виконали відповідні етичні вимоги щодо незалежності, та повідомляємо їм про всі стосунки й інші питання, які могли б обґрунтовано вважатися такими, що впливають на нашу незалежність, а також, де це доречно, щодо відповідних застережних заходів.

### Відомості про аудиторську компанію

Повне найменування	Товариство з обмеженою відповідальністю «Міжнародний інститут аудиту»
Код за ЄДРПОУ	21512649
Місцезнаходження	Україна, 03680, м. Київ, вул. Героїв Оборони, 10
Тел. / Факс	+380 (44) 259 01 24 (25)
Інформація про включення до Реєстру	Суб'єкт господарювання включений до Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності за № 0347
Відповідність системи контролю якості	Рішення Комітету з контролю якості аудиторських послуг Аудиторської палати України від 09.07.2025 №15/КЯ

Партнером завдання з аудиту (ключовим партнером з аудиту), результатом якого є цей аудиторський звіт (звіт незалежного аудитора), є Олена ВОЛОШИНА.

Від імені Товариства з обмеженою відповідальністю  
«Міжнародний інститут аудиту»

  
Олена ВОЛОШИНА, аудитор  
Номер реєстрації у Реєстрі – 100565



15 травня 2026 р.