



AUDIT-BID та К^о

АУДИТОРСЬКА ФІРМА

**АУДИТОРСЬКИЙ ЗВІТ
(ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА)
ЩОДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ
ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ПРІМІНВЕСТ»
СТАНОМ НА 31 ГРУДНЯ 2023 РОКУ**

м. Запоріжжя, 2026 рік



AUDIT-VID та К^о

АУДИТОРСЬКА ФІРМА

IBAN - UA553006140000026009500234900, в АТ «КРЕДІ АГРІКОЛЬ БАНК», м. Київ,
код ЄДРПОУ 23283905, свідоцтво № 0945, видано АПУ від 26.01.2001 р.,
69035, м. Запоріжжя, пр. Соборний, буд.161, оф.10, 11.
E-mail: auditvid.zp@gmail.com Тел. / факс (061) 213-26-43, (061) 280-99-93

Вих. №311 від "18" червня 2026 р.

**АУДИТОРСЬКИЙ ЗВІТ
(ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА)
ЩОДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ПРІМІНВЕСТ»
СТАНОМ НА 31 ГРУДНЯ 2023 РОКУ**

*Учасникам та Керівництву ТОВ «ФК «ПРІМІНВЕСТ»
Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку*

I. ЗВІТ ІЗ АУДИТУ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

Думка

Ми провели аудит фінансової звітності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ „ПРІМІНВЕСТ“» яка містить:

- звіт про фінансовий стан станом на 31 грудня 2023 року;
- звіт про сукупний дохід, прибуток або збиток за 2023 рік;
- звіт про рух грошових коштів за 2023 рік;
- звіт про зміни у власному капіталі за 2023 рік;
- примітки до фінансової звітності за 2023 рік, включаючи інформацію про суттєві облікові політики, складену на основі таксономії фінансової звітності за міжнародними стандартами (Таксономія UA МСФЗ XBRL 2023) в єдиному електронному форматі XBRL (надалі разом – «фінансова звітність»).

На нашу думку, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Компанії станом на 31 грудня 2023 року та її фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ), опублікованих Радою з міжнародних стандартів бухгалтерського обліку, та відповідає вимогам законодавства України з питань її складання.

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, включаючи ключового партнера з аудиту, є незалежними по відношенню до Компанії відповідно до Міжнародного кодексу етики професійних бухгалтерів (включаючи Міжнародні стандарти незалежності) (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 параграф

Щодо впливу військової агресії на безперервність діяльності

Ми звертаємо увагу на Примітку 880000 «Додаткова інформація», а саме розділ «Операційні ризики та військово-політична ситуація в Україні» до фінансової звітності у *ixbrl* форматі, в якій управлінський персонал Компанії визнає існування невизначеності у зв'язку з руйнівними наслідками військового вторгнення росії, що негативно впливають як на економіку в Україні, так і в світі, а також на стан бізнесу Компанії та її операційну діяльність в майбутньому. Вказані події можуть вплинути на здатність Компанії в подальшому здійснювати свою діяльність на безперервній основі. Передбачити масштаби впливу ризиків на майбутню діяльність Компанії на момент складання фінансової звітності з достатньою достовірністю неможливо, остаточна оцінка втрат економіки від повномасштабної агресії росії проти України насамперед залежатиме від тривалості воєнних дій та їх географії.

Проте за прогнозною оцінкою управлінського персоналу Компанія планує в подальшому здійснювати свою діяльність на підставі принципу безперервності та буде вживати всіх необхідних заходів для забезпечення стабільної діяльності та отримання доходів. Нашу думку щодо цього питання не було модифіковано.

Щодо нестисаного зносу за іншими необоротними активами

Звертаємо увагу на Примітку 815000 «Події після звітного періоду», в якій іде мова про накопичений знос за іншими необоротними активами (рахунок 112) в сумі 795 тис. грн. станом на 31.12.2023 р. Вказана сума зносу перевищує первісну вартість за вказаними об'єктами необоротних активів на 116 тис. грн., вказана неточність буде виправлена у наступних звітних періодах. Нашу думку щодо цього питання не було модифіковано.

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 бухгалтерського обліку МСФЗ, оприлюднених РМСБО, та законодавства України з питань її складання 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 Компанії 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 Компанії.

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 Компанії 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 компанію 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 їм про всі стосунки й інші питання, які могли б обґрунтовано вважатись такими, що впливають на нашу незалежність, а також, де це застосовно, щодо відповідних застережних заходів.

ЗВІТ ЩОДО ВИМОГ ІНШИХ ЗАКОНОДАВЧИХ ТА НОРМАТИВНИХ АКТІВ

Цей розділ аудиторського звіту (звіту незалежного аудитора) підготовлено відповідно до вимог рішення НКЦПФР № 555 від 22.07.2021р. (в редакції рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 19 грудня 2025 року №09/21/3398/К03) «Вимоги до інформації, що має міститися в аудиторському звіті щодо річної фінансової звітності, звіті щодо огляду проміжної фінансової інформації та звіті з надання впевненості, що не є аудитом чи оглядом історичної фінансової інформації» та Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» від 21.12.2017 за № 2258-VIII.

1. Основні відомості про Товариство:

Повне найменування	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ „ПРІМІНВЕСТ“»
Код за ЄДРПОУ	32979256
Місцезнаходження	04210, місто Київ, проспект Івасюка Володимира, буд. 12-Ж
Дата державної реєстрації	24.05.2004

Основні види діяльності	Основним видом діяльності Товариства є провадження діяльності із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва.	
Перелік учасників	Учасники Товариства (найменування)	Частка на 31.12.2023р., %
	Антонов Василь Іванович	40
	Діденко Сергій Андрійович	30
	Качкалда Євгенія Іванівна	12
	Антонов Олександр Іванович	12
	Бородавка Алла Владиславівна	6
Ліцензії	Ліцензія Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг серії АВ № 614867 від 24.10.2012р. на діяльність із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю, видана 24.10.2012р., рішення про видачу ліцензії № 1840 від 23.10.2012р., термін дії ліцензії – безстроковий.	
Кінцевий бенефіціар станом на 31.12.2023 р.	1) Антонов Василь Іванович, громадянство: Україна. Тип бенефіціарного володіння: прямий вирішальний вплив, відсоток частки статутного капіталу або відсоток права голосу: 40; 2) Діденко Сергій Андрійович, громадянство: Україна. Тип бенефіціарного володіння: прямий вирішальний вплив, відсоток частки статутного капіталу або відсоток права голосу: 30.	
Належність Товариства до контролерів/учасників небанківської фінансової групи	Не належить	
Належність Товариства до підприємства, що становить суспільний інтерес	Не належить	
Наявність Товариства у материнських/дочірніх компаній	У Товариства наявне дочірнє підприємство ТОВ «Ланжерон 2020» (код ЄДРПОУ 43768379), місцезнаходження: проспект Івасюка Володимира, буд. 12Ж, м. Київ, 04210, Україна, відсоток володіння 100%. Станом на 31.12.2023 р. ТОВ «Ланжерон 2020» за критеріями показників, встановлених ст.12 Закону України Про бухгалтерський облік та фінансову звітність, є малим підприємством. Консолідація фінансової звітності материнського і дочірнього підприємства не проводилась згідно норми Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність» (ч. 3 ст. 14), що передбачає виняток для малих та середніх груп.	
Факти наявності зв'язків з іноземними державами зони ризику	Відсутні	

2. Інформація про суб'єкта аудиторської діяльності та умови договору:

<i>Повне найменування суб'єкта аудиторської діяльності, якою було здійснено аудиторську перевірку</i>	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АУДІТ-ВІД ТА КО»
<i>Ідентифікаційний код юридичної особи суб'єкта аудиторської діяльності</i>	23283905
<i>Вебсайт аудиторської фірми</i>	https://www.auditvid.com
<i>Місцезнаходження аудиторської фірми та її фактичне місце розташування</i>	69035, м.Запоріжжя, пр.Соборний, буд.161, оф.10, 11 тел. +38 (061) 213-26-43
<i>Дані про включення до Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності АПУ</i>	На виконання норм Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» включено до розділу «Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності» Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності за №0945.
<i>Дата та номер договору на проведення аудиту / огляду та / або виконання завдання з надання обґрунтованої впевненості</i>	Договір від 20 листопада 2025 року № 136
<i>Дата початку та дата закінчення проведення аудиту / огляду та / або виконання завдання з надання обґрунтованої впевненості</i>	20 листопада 2025 року – 18 червня 2026 року, перерва в роботі з 10.12.2025 по 26.12.2025.
<i>Обов'язковий аудит фінансової звітності (зазначити так / ні)</i>	Так
<i>Завдання з надання обґрунтованої впевненості (зазначити так / ні)</i>	Ні

Директор ТОВ «АУДІТ-ВІД та К°»
(№ 101092 в Реєстрі аудиторів
та суб'єктів аудиторської діяльності)



В. Л. Іоффе

Ключовий партнер з аудиту
(№ 101090 в Реєстрі аудиторів
та суб'єктів аудиторської діяльності)

Н.Г. Чорна

Дата складання аудиторського звіту:
18 червня 2026 року

Адреса аудиторів: м. Запоріжжя, пр. Соборний, буд.161, оф.10, 11