

Товариство з обмеженою  
відповідальністю аудиторська  
фірма "Бухгалтер-Лугань"  
Луганська обл., м. Алчевськ,  
пров. Красний, буд. 12, к. 7  
т. 06442-25092  
e-mail: [audit.alchevsk@gmail.com](mailto:audit.alchevsk@gmail.com)



Общество с ограниченной  
ответственностью аудиторская  
фирма "Бухгалтер-Лугань"  
Луганская обл., г. Алчевск,  
пер. Красный, д. 12, к. 7  
т. 06442-25092  
e-mail: [audit.alchevsk@gmail.com](mailto:audit.alchevsk@gmail.com)

### **Аудиторський висновок (звіт незалежного аудитора)**

**щодо фінансової звітності Державної спеціалізованої фінансової установи "Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву" за 2013 рік.**

*Правлінню Державної спеціалізованої фінансової установи "Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву", іншим користувачам згідно законодавства*

Згідно з угодою 19-а від 25.11.2013 р. директором – аудитором Лубенченко О.Е. ТОВ АФ "Бухгалтер-Лугань" (сертифікат аудитора серії А № 003448 виданий рішенням Аудиторської палати України № 67 від 25 червня 1998 року; термін дії сертифіката продовжено до 25 червня 2017 року рішенням Аудиторської палати України № 250/2 від 21.05.2012р. Свідоцтво про внесення до реєстру аудиторських фірм та аудиторів, які можуть проводити аудиторські перевірки фінансових установ, реєстраційний номер свідоцтва № 0079, видане відповідно до розпорядження Нацкомфінпослуг № 3795, дата видачі свідоцтва 24.10.2013 р., строк дії свідоцтва з 24.10.2013 р. по 01.11.2017 року, телефон (06442) 2-50-92, Луганська обл., м. Алчевськ, провулок Красний 12-7, [audit.alchevsk@gmail.com](mailto:audit.alchevsk@gmail.com)), яке здійснює професійну діяльність на підставі Свідоцтва про включення до Реєстру аудиторських фірм та аудиторів № 3126 від 30.01.2003 року (Рішення АПУ № 119), термін дії свідоцтва продовжено до 01.11.2017 р. (Рішення АПУ № 260/3 від 01.11.2012 р.), та аудитором Мирошніченко І.В. (сертифікат аудитора серії А № 005469 виданий рішенням Аудиторської палати України № 125 від 22 липня 2003 року; термін дії сертифіката продовжено до 22 липня 2018 року рішенням Аудиторської палати України № 271/2 від 30.05.2013р.) проведено аудит зведеної фінансової звітності Державної спеціалізованої фінансової установи "Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву", (код за ЄДРПОУ – 20033504, місце знаходження – Україна, 03037, м.Київ, вулиця М.Кривоноса, будинок 2-А, дата державної реєстрації 21.11.1994р.), що включає баланс (звіт про фінансовий стан) станом на 31.12.2013 р., звіт про фінансові результати (звіт про сукупний дохід) за 12 місяців 2013 р., звіт про рух грошових коштів за 2013 р., звіт про власний капітал за 2013 р. та примітки до фінансової звітності, які складені згідно з вимогами Міжнародних стандартів фінансової звітності та опис важливих аспектів облікової політики, а також звітні данні кредитної установи станом на 31.12.2013 р., які складаються та надаються до Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг, згідно розпорядження від 19.02.2007 р. № 6832 із змінами і доповненнями.

#### **Відповідальність управлінського персоналу за фінансову звітність**

Управлінський персонал несе відповідальність за складання і достовірне подання цієї фінансової звітності відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності, та за

такий внутрішній контроль, який управлінський персонал визначає необхідним для забезпечення складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень унаслідок шахрайства або помилки.

#### **Відповідальність аудитора**

Відповідальністю аудитора є висловлення думки щодо цієї фінансової звітності на основі результатів аудиту. Аудит проведено відповідно до Міжнародних стандартів аудиту. Ці стандарти вимагають від аудитора дотримання відповідних етичних вимог, а також планування й виконання аудиту для отримання достатньої впевненості, що фінансова звітність не містить суттєвих викривлень.

Аудит передбачає виконання процедур для отримання аудиторських доказів щодо сум і розкриттів у фінансовій звітності. Вибір процедур залежить від судження аудитора, включаючи оцінку ризиків суттєвих викривлень фінансової звітності внаслідок шахрайства або помилки. Виконуючи оцінку цих ризиків, аудитор розглядає заходи внутрішнього контролю, що стосуються складання та достовірного подання суб'єктом господарювання фінансової звітності з метою розробки аудиторських процедур, які відповідають обставинам, а не з метою висловлення думки щодо ефективності внутрішнього контролю суб'єкта господарювання. Аудит включає також оцінку відповідності використаної облікової політики, прийнятності облікових оцінок, зроблених управлінським персоналом, та оцінку загального подання фінансової звітності.

Аудитор вважає, що отримано достатні та відповідні аудиторські докази для висловлення умовно-позитивної думки.

#### **Підстава для висловлення умовно-позитивної думки**

Фінансова звітність Державної спеціалізованої фінансової установи "Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву" сформована на підставі Міжнародних стандартів фінансової звітності.

Аудитор не спостерігав за ходом інвентаризації наявних основних засобів, нематеріальних активів, товарно-матеріальних цінностей, грошових коштів і документів, та розрахунків станом на 01.12.2013 р., проведеної за наказом від 19.11.2013 року № 337/9. Аудитор лише за допомогою аналітичних процедур і через проведення вибіркової інвентаризації основних засобів, нематеріальних активів, запасів, дебіторської і кредиторської заборгованості впевнився в їх наявності станом на 31.12.2013 року.

Установою не створено резерв сумнівних боргів, за поточною заборгованістю з наданих кредитів, що не відповідає вимогам МСБО 39 «Фінансові інструменти: визнання та оцінка» та вимогам розпорядження Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг від 01.03.2011 р. № 111. У зв'язку з цим аудитор не мав змоги достовірно оцінити вартість іншої поточної дебіторської заборгованості та пов'язану з цим частку прибутку підприємства (рядок 1155 форми № 1).

Аудитор виражає незгоду щодо відображення в фінансовій звітності установи платежів, що сплачені позичальниками у розмірі, які перевищують нарахований щоквартальний платіж з погашення кредиту згідно договору, як кредиторської заборгованості (рядок 1690 форми №1). На думку аудитора, сума перевищення має бути врахована в зменшення загальної заборгованості позичальника за кредитом (рядок 1040 форми №1, «Довгострокова дебіторська заборгованість »).

#### **Умовно-позитивна думка**

На думку аудитора, за винятком можливого впливу питань, про які йдеться у параграфі «Підстава для висловлення умовно-позитивної думки» фінансові звіти справедливо відображають у всіх суттєвих аспектах фінансовий стан на 31.12.2013 року Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву», а також фінансові результати діяльності, рух грошових коштів та стан власного капіталу за 2013 рік відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності.

### **Пояснювальний параграф**

Аудитор вважає доречним надати додатково наступну інформацію.

#### **1 Стан бухгалтерського обліку**

Бухгалтерський облік господарської діяльності Державної спеціалізованої фінансової установи "Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву" в 2013 році здійснювався відповідно до Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999р № 996-XIV, Положення про облікову політику Фонду, затвердженого наказом голови правління Фонду від 25.01.2013 року № 13/9, Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово - комунального господарства та яке є основою формування єдиної облікової політики для всіх регіональних управлінь. Зведену фінансову звітність, що включає звітність всіх регіональних управлінь, складено відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності.

Дані фінансової звітності відповідають даним бухгалтерського обліку.

#### **2 Розкриття інформації за видами активів**

2.1. Бухгалтерський облік основних засобів ведеться на синтетичному рахунку 10 «Основні засоби» за групами з використанням субрахунків. Придбані основні засоби зараховані на баланс установи по первісній вартості. Одиницею обліку основних засобів є об'єкт основних засобів. Аналітичний облік основних засобів здійснюється за кожною одиницею. Аналітичний та синтетичний облік основних засобів тотожні. В ході перевірки встановлена відповідність строк балансу (форма №1) 1010,1011,1012 обліковим даним та даним аналітичного обліку за балансовими рахунками «Основні засоби» та «Знос основних засобів» станом на 31.12.2013р.

В рядку 1011 форми № 1 (первісна вартість) на кінець звітного періоду відображена первісна вартість основних засобів в сумі 4545 тис.грн.

В рядку 1012 форми № 1 (знос) нарахована амортизація основних засобів в сумі 1057 тис.грн. Амортизація основних засобів відповідно до облікової політики здійснювалася прямолінійним методом.

Балансова вартість основних засобів Державної спеціалізованої фінансової установи "Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву" станом на 31.12.2013 р. становить 3488 тис.грн.(рядок 1010 форми № 1).

При складанні фінансової звітності зі складу основних засобів виключені об'єкти, що не відповідають критеріям визнання активу (основні засоби з «нульовою» вартістю та малоцінні необоротні матеріальні активи).

До складу необоротних активів установою зараховані нематеріальні активи, в тому числі право користування земельними ділянками, залишкова вартість яких на кінець звітного періоду складає 12765 тис. грн.(рядок 1000 форми № 1). Після дати балансу установа має намір скоригувати дані рядка 1001 та 1011 форми №1(перенести вартість земельної ділянки для забудови в Чернівецькій регіональній управлінні Фонду зі складу основних засобів до нематеріальних активів), що не впливає загалом на фінансовий результат діяльності та валюту балансу.

2.2. Станом на 31.12.2013р. в рядку „Довгострокова дебіторська заборгованість” (ряд.1040 форма №1) обліковуються зобов'язання позичальників за отриманими довгостроковими позиками в сумі 974911 тис. грн. За МСБО 39 «Фінансові інструменти: визнання та оцінка» довгострокова дебіторська заборгованість є фінансовим інструментом та потребує відповідної оцінки на дату балансу. Така оцінка проводиться у разі, якщо існує свідчення того, що відбулося зменшення корисності активу. Управлінський персонал не проводив таку оцінку, не вважаючи таку заборгованість власною, оскільки позики надаються за рахунок державних програм.

Аудитор виражає незгоду щодо відображення деяких операцій з обліку

довгострокової дебіторської заборгованості позичальників. Пояснення аудитора з приводу цього питання викладено у п.3.2 пояснювального параграфу.

2.3. Формування в бухгалтерському обліку інформації про запаси та розкриття її в фінансовій звітності установи здійснюється відповідно до облікової політики. Станом на 31.12.2013 року вартість запасів на балансі підприємства складає 400 тис.грн. Оцінка вибуття запасів здійснюється за методом ФІФО. Аудитор звертає увагу, що відповідно до МСБО 2 запаси на дату балансу мають відповідати критеріям визнання активу та вимірюються за найменшим з двох показників: собівартістю або чистою вартістю реалізації.

2.4. Станом на 31.12.2013 року на балансі підприємства за статтею „Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги” (ряд. 1125 форма №1) обліковується заборгованість за безпроцентною цільовою позикою УЖБ «ДФСМЖБ» сумі 400 тис. грн. та аванс, сплачений у сумі – 246 тис. грн., усього 646 тис. грн.

За статтею «Дебіторська заборгованість за розрахунками» обліковується дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом (ряд.1135 форма № 1) в сумі 13 тис.грн. До складу дебіторської заборгованості з нарахованих доходів ( ряд.1140 форма № 1) установою зарахована заборгованість з нарахованих процентів по довгостроковим позикам в сумі 111 тис.грн. До статті «Інша поточна дебіторська заборгованість» (ряд.1155 форма № 1) включена поточна заборгованість інших дебіторів (позичальників) в сумі 4699 тис.грн. Облік дебіторської заборгованості в Державній спеціалізованій фінансовій установі ”Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву” здійснюється згідно з вимогами Положення про облікову політику. Але ж, установою не створено резерв сумнівних боргів, що не відповідає МСБО. Крім того, створення резерву на покриття можливих втрат за всіма видами кредитних операцій передбачено розпорядженням Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг від 01.03.2011 р. № 111.

2.5. У статті «Грошові кошти та їх еквіваленти» ( ряд.1165 форма №1) установою відображені кошти на поточних рахунках. Станом на 31.12.2013 року залишок грошових коштів складає 11436 тис.грн.

2.6. У статті „Інші оборотні активи” (ряд. 1190 форма №1) установою відображено вартість грошових документів у сумі 40 тис.грн.

2.7. У статті «Витрати майбутніх періодів» (ряд.1170 форма №1) установою відображено станом на 31.12.2013 року залишок витрат майбутніх періодів – зобов'язання по сплаті часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла (на підставі реєстрів наданих комерційними банками), яка не профінансована з державного бюджету (Постанови КМУ від 25.04.2012р. № 343, від 04.06.2003р. № 853), у сумі 366 тис.грн. (Одеське регіональне відділення) та витрати на періодичні видання – 9 тис. грн., загалом 375 тис. грн.

Аудитор звертає увагу, що Міжнародними стандартами бухгалтерського обліку не передбачені витрати майбутніх періодів. Такі витрати визнаються витратами періоду або поточною заборгованістю.

### **3 Розкриття інформації про зобов'язання**

3.1. Станом на 31.12.2013 року згідно даних бухгалтерського обліку Державна спеціалізована фінансова установа ”Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву” має довгострокові зобов'язання по отриманим коштам від державного та місцевих бюджетів, згідно Постанов КМУ від 29.05.2001р. № 584, від 21.07.2007р. № 519, від 14.05.2008р. № 453, від 31.05.2012 р. № 599 (ряд. 1515 форма №1) в сумі 819135 тис.грн.

Відповідно вказані зобов'язання відображені в формах ДКСУ (Звіт про заборгованість за окремими програмами) в сумі 819135 тис.грн.

3.2. Поточні зобов'язання підприємством відображені в балансі за сумою погашення. У складі поточних зобов'язань станом на 31.12.2013 р. відображено:

кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги - 655 тис.грн. (ряд.1615 форма №1)	
поточні зобов'язання за розрахункам з бюджетом - 257 тис.грн.(ряд.1620 форма №1)	
поточні зобов'язання зі страхування - 57 тис.грн.(ряд.1625 форма №1)	
поточні зобов'язання з оплати праці - 136 тис.грн.(ряд.1630форма №1)	
інші поточні зобов'язання - 16397 тис.грн.(ряд.1690 форма №1)	
доходи майбутніх періодів - 473 тис. грн.. ( ряд.1665 форма № 1)	

Стаття балансу „Інші поточні зобов'язання” складається з коштів від повернень відсотків, пені по кредитах, що надані педагогічним, науково - педагогічним працівникам за рахунок статутних коштів, зобов'язань по частковій компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків та коштів, що сплачені позичальниками у розмірі, які перевищують нарахований щоквартальний платіж з погашення кредиту згідно договору. Аудитор виражає незгоду щодо відображення в фінансовій звітності установи платежів, що сплачені позичальниками у розмірі, які перевищують нарахований щоквартальний платіж з погашення кредиту згідно договору, як кредиторської заборгованості (рядок 1690 форми №1). На думку аудитора, сума перевищення має бути врахована в зменшення загальної заборгованості позичальника за кредитом (рядок 1040 форми №1, «Довгострокова дебіторська заборгованість»).

#### **4 Розкриття інформації про власний капітал**

Станом на 31.12.2013 р. власний капітал Державної спеціалізованої фінансової установи "Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву" складає 171774 тис.грн., в тому числі :

зареєстрований капітал	- 165355 тис.грн. ( ряд. 1400 форма №1)
додатковий капітал	- 14138 тис. грн. ( ряд. 1410 форма №1)
нерозподілений прибуток	- 2107 тис.грн. ( ряд. 1420 форма №1 )
неоплачений капітал	- 9826 тис.грн. ( ряд. 1425 форма №1)

Зареєстрований капітал станом на 31.12.2013 року склав 165355 тис.грн. і сформований згідно до наступних Постанов Кабінету Міністрів України:

від 08.04.2009 р.№ 324	в сумі 26100 тис.грн.,
від 16.12.2009 р. № 1362	в сумі 3900 тис.грн.,
від 28.07.2010 р. № 670	в сумі 30355 тис.грн.,
від 11.05.2011 р. № 488	в сумі 31000 тис.грн.,
від 25.04.2012 р. № 337	в сумі 34000 тис. грн.,
від 04.02.2013р. №74	в сумі 40000 тис.грн.

Станом на 31.12.2013 року сума сплаченого зареєстрованого капіталу складає 155529 тис. грн.

Інший додатковий капітал сформовано за рахунок безоплатно отриманих основних засобів, земельних ділянок для забудови і складає 14138 тис.грн.

За 12 місяців 2013 року установою отримано прибуток в сумі 356 тис.грн. Нерозподілений прибуток на початок звітного періоду скориговано в сумі 523 тис. грн.у відповідності до Міжнародних стандартів фінансової звітності.

#### **5 Розкриття інформації про забезпечення наступних витрат і платежів**

Протягом 2013 року, для здійснення статутної діяльності установою отримувалось

бюджетне фінансування.

Станом на 31.12.2013 року залишок не використаного цільового фінансування відсутній. Дані балансу установи (ряд. 1525 форма №1) відповідають даним облікових регістрів по рахунку 48 „Цільове фінансування” станом на 31.12.2013 року.

#### **6 Доходи та витрати**

У бухгалтерському обліку фінансової установи облік доходів визначається у відповідності до облікової політики.

Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) за 2013 рік складає 16734 тис.грн. (ряд.2000,форма № 2).

Інші операційні доходи (рядок 2120, форма № 2) дорівнюють 13494 тис. грн.

Інші фінансові доходи (рядок 2220, форма №2) -10300 тис. грн.

Інші доходи (рядок 2240,форма № 2) - 649 тис. грн.

У бухгалтерському обліку фінансова установа визначає витрати у відповідності до облікової політики.

Операційні витрати Державної спеціалізованої фінансової установи ”Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву” за звітний період складають 40600 тис. грн.

Адміністративні витрати (рядок 2130, форма № 2) - 35739 тис. грн.

Інші операційні витрати (рядок 2180, форма № 2) – 4207 тис.грн.

Інші витрати (рядок 2270, форма №2) -654 тис. грн.

За елементами операційних витрат:

- матеріальні витрати - 1584 тис.грн.

- витрати на оплату праці - 20269 тис.грн.

- відрахування на соціальні заходи - 7455 тис.грн.

- амортизація - 994 тис.грн.

- інші операційні витрати - 10298 тис.грн.

Податок на прибуток від звичайної діяльності (рядок 2300, форми № 2) -221 тис.грн.

Розмір чистого прибутку за результатами роботи у 2013 році становить 356 тис. грн.

#### **7 Звітність, складена відповідно до інших нормативних актів**

Нами перевірені річні звітні дані Державної спеціалізованої фінансової установи ”Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву” за період з 01.01.2013р. по 31.12.2013 року щодо їх відповідності Порядку складання та подання звітності кредитними установами до Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг, затвердженому розпорядженням Державної комісії з регулювання ринку фінансових послуг України від 19.02.2007 р. № 6832 із змінами і доповненнями:

звітні дані про фінансову діяльність кредитної установи (Додаток 2) відповідають рахункам бухгалтерського обліку і складені достовірно;

звітні дані про склад активів та пасивів за звітний період (Додаток 3) повністю відповідають рахункам бухгалтерського обліку і складені достовірно;

звітні дані про доходи та витрати (Додаток 4) складені достовірно і подають достовірну картину про фінансовий стан кредитної установи за 2013 рік;

звітні дані про кредитну діяльність (Додаток 5) складені достовірно;

звітні дані про поділені за ступенем ризику активи кредитної установи (Додаток 6) складені достовірно.

Річні звітні дані відповідають даним бухгалтерського обліку та фінансової звітності і складені у відповідності до вимог Порядку складання та подання звітності кредитними установами до Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг, затвердженому розпорядженням Державної комісії з регулювання ринку фінансових послуг України від 19.02.2007 р. № 6832 із змінами і доповненнями .

За розпорядженням Нацкомфінпослуг від 27.01.2004 р. № 27 фінансова компанія має

повідати регуляторному органу фінансову звітність відповідно до вимог Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні», аудиторський висновок, що підтверджує достовірність, повноту річної фінансової звітності компанії та відповідність показників нормативів встановлених для фінансових компаній чинним законодавством. Показники нормативів встановлені розпорядженням Нацкомфінпослуг від 24.06.2004р. № 1225, п. 3.11.

Для розрахунку коефіцієнтів платоспроможності та абсолютної ліквідності використовуються данні фінансової звітності. Аудитор звертає увагу, що установа у відповідності до законодавства склала за 2013 рік фінансову звітність за Міжнародними стандартами фінансової звітності. Розраховані фінансовою установою показники відповідають нормативам. Аудитор звертає увагу, що у фінансовій звітності не відображена інформація про формування резервного фонду та не розраховано резерв сумових боргів, що також впливає на оцінку дебіторської заборгованості, прийнятої для розрахунку коефіцієнта платоспроможності.

**Директор-аудитор**  
(сертифікат аудитора серія А № 003448  
від 25.06.1998 р., діє до 25.06.2017 р.)

**Аудитор**  
(сертифікат аудитора серія А № 005469  
від 22.07.2003р., діє до 22.07.2018р.)  
Дата видачі висновку 31.03.2014 р.  
м. Алчевськ, пров. Красний, 12-7

О.Е. Лубенченко

І.В. Мирошниченко

