

[www.inpactglobal.org](http://www.inpactglobal.org)

вулиця СРІБНОКІЛЬСЬКА 1, к. 251,  
Київ, Україна, 02095  
+38 044 299 44 99  
+38 044 200 02 57  
[www.device-group.com.ua](http://www.device-group.com.ua)

# ЗВІТ З НАДАННЯ ОБҐРУНТОВАНОЇ ВПЕВНЕНОСТІ

щодо відповідності фінансових показників, даним бухгалтерського і первинного обліку, які наведені у Звіті (Інформації) про доходи та витрати на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій по ЖК СВІТЛО ПАРК за 2025 рік



КИЇВ 2026

## **ЦЕЙ ЗВІТ З НАДАННЯ ВПЕВНЕНОСТІ АДРЕСУЄТЬСЯ:**

УПРАВЛІНСЬКОМУ ПЕРСОНАЛУ ТОВ «КОМФОРТ-ТАУН»  
УЧАСНИКАМ ТА КІНЦЕВИМ ВЛАСНИКАМ ТОВ «КОМФОРТ-ТАУН»

## **СТУПІНЬ ВПЕВНЕНОСТІ**

Ми виконали завдання, що забезпечує обґрунтовану впевненість.

## **ІНФОРМАЦІЯ ПРО ПРЕДМЕТ ЗАВДАННЯ**

Ми виконали завдання з надання обґрунтованої впевненості, що не є аудитом чи оглядом історичної фінансової інформації.

Предметом завдання є фінансові показники фінансової інформації ТОВ «КОМФОРТ-ТАУН» (далі – Товариство), які викладені в його Звіті (Інформації) про доходи та витрати на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій по ЖК СВІТЛО ПАРК за 2025 рік (далі – Звіт).

Інформація про Товариство:

- Повне найменування: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМФОРТ-ТАУН»
- Код ЄДРПОУ: 37652914
- Місцезнаходження: вул. Регенераторна,4, м. Київ, Україна, 02160.

Звіт за результатами перевірки фінансових показників, які викладені Товариством у Звіті, містить обґрунтовану впевненість щодо їх розрахунку даним бухгалтерського та первинного обліку, а саме:

- 1. Нараховано плати за послуги (звітний період)**
- 2. Сплачено за послуги (звітний період) з боргами**
- 3. Статті витрат по факту**

Предмет перевірки має наступні характеристики: містить як якісну, так і кількісну інформацію; інформацію можна визначити як історичну (а не прогнозну) і оцінити її за критеріями.

Наш Звіт з надання впевненості (далі - Незалежний висновок) призначений виключно для власників (учасників), управлінського персоналу Товариства і не може бути розповсюдженим між іншими сторонами.

Для виконання завдання щодо перевірки кожного показника фінансової інформації були застосовані наступні

## **ПРАВИЛА (МЕТОДИКИ):**

1. Закон України від 16.07.1999 р. №996-ХІV «Про бухгалтерський облік і фінансову звітність в Україні» (далі – Закон №996-ХІV).
2. ПСБО 15 «Дохід».
3. ПСБО 16 «Витрати».
4. Облікова політика Товариства.

## **МЕТА ЗАВДАННЯ**

Метою завдання є надання Звіту з надання обґрунтованої впевненості і висловлення думки щодо показників фінансової інформації у Звіті період діяльності з 01 січня по 31 грудня 2025 року.

Даний Звіт та наведений у ньому висновок надається з метою впевненості керівництва та учасників Товаристві у правильності фінансових показників Звіту про доходи та витрати на послуги з утримання будинків і споруд

та прибудинкових територій по ЖК СВІТЛО ПАРК за 2025 рік. Виходячи з цього, даний Звіт не може бути використаний для інших цілей.

Завдання виконувалось відповідно до Міжнародного стандарту завдань з надання впевненості 3000 (переглянутий) «Завдання з надання впевненості, що не є аудитом чи оглядом історичної фінансової інформації», випущеного Радою з Міжнародних стандартів аудиту та надання впевненості.

## **ІДЕНТИФІКАЦІЯ СТОРІН ТА ОПИС ВІДПОВІДАЛЬНОСТІ**

Відповідальна сторона – Товариство.

Товариство та управлінський персонал Товариства несуть відповідальність за:

- розрахунок та викладення показників фінансової інформації у Звіті;
- складання і достовірне подання Звіту;
- достовірність та обсяг документів та інформації, що надаються практикуючому фахівцю для перевірки показників фінансової інформації, викладеної у Звіті;

Практикуючий фахівець - ТОВ «АУДИТОРСЬКА КОМПАНІЯ «ДІВАЙС – ГРУП ІЮКРЕЙН» (Код ЄДРПОУ 33533270).

Наша відповідальність полягає:

- у перевірці фінансової інформації, розрахованих та викладених Товариством у Звіті;
- у плануванні і виконанні завдання з метою отримання обґрунтованої впевненості щодо кожного показника фінансової інформації, які містяться у Звіті про відповідність, даним бухгалтерського обліку, що підтверджені документами, на підставі яких ведеться такий облік та надаються такі твердження;
- у формуванні Незалежного висновку на основі виконаних нами процедур і отриманих доказів;
- у наданні нашого Незалежного висновку учасникам, управлінському персоналу Товариства та власникам об'єктів нерухомості ЖК «СВІТЛОПАРК».

## **ЗАСТОСОВНІ ПРОФЕСІЙНІ СТАНДАРТИ**

Ми виконали завдання відповідно до Міжнародного стандарту завдань з надання впевненості 3000 (переглянутий) «Завдання з надання впевненості, що не є аудитом чи оглядом історичної фінансової інформації», випущеного Радою з Міжнародних стандартів аудиту та надання впевненості.

## **НЕЗАЛЕЖНІСТЬ, ЕТИКА ТА КОНТРОЛЬ ЯКОСТІ**

Ми дотримались вимог незалежності та інших етичних вимог, викладених у Міжнародному кодексі етики професійних бухгалтерів (включно з Міжнародними стандартами незалежності) Ради з Міжнародних стандартів етики для бухгалтерів (Кодекс РМСЕБ) та етичних вимог, застосованих в Україні, які ґрунтуються на фундаментальних принципах чесності, об'єктивності, професійної компетентності та належної ретельності, конфіденційності та професійної поведінки.

Ми дотримуємось вимог Міжнародного стандарту управління якістю та відповідно впровадили комплексну систему якості, включаючи задокументовану політику та процедури щодо дотримання етичних вимог, професійних стандартів і застосованих вимог законодавчих і нормативних актів. Завдання було виконано незалежною та кваліфікованою командою, яка має відповідний досвід виконання завдань з надання впевненості.

## **СТИСЛИЙ ОГЛЯД ВИКОНАНОЇ РОБОТИ**

У ході виконання завдання:

- ми отримали від Товариства документи та інформацію в обсязі, достатньому для висловлення вмотивованої, об'єктивної, неупередженої та обґрунтованої думки з приводу інформації про предмет завдання щодо кожного твердження;
- ми виконували наші процедури з урахуванням розрахованого рівня суттєвості щодо елемента фінансової інформації;
- ми висловили обґрунтовану впевненість щодо фінансової інформації, наведеної у Звіті про доходи та витрати на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій по ЖК СВІТЛО ПАРК за 2025 рік, даним бухгалтерського обліку, що підтверджувалися документами, на підставі яких ведеться такий облік та надавалися такі твердження;
- ми не виявили фактів, які б свідчили про недостовірність інформації, яка була нам надана Товариством

- для перевірки;
- ми не виявили викривлень, які б мали суттєвий вплив на формування нашого звіту.

У результаті виконання завдання ми отримали наступні результати:

### 1. Нараховано плати за послуги (звітний період)

Ми перевірили дані бухгалтерського обліку щодо нарахування плати за утримання ЖК «СВІТЛОПАРК» та прилеглих територій. Отримані дані були нами порівняні з даними фінансової і податкової звітності.

Нами було застосовано суттєвість перевірки даного твердження на рівні 50 грн.

Ми застосували метод суцільної перевірки для зазначених вище процедур.

В результаті перевірки встановлено, що за 2025 рік за послуги було нараховано 22532901,47 (двадцять два мільйони п'ятсот тридцять дві тисячі дев'ятсот одна ціла 47 сотих) гривень.

Ми отримали обґрунтовану впевненість у тому, що фінансова інформація - «**нараховано плати за послуги (звітний період)**», розрахована та відображена Товариством у Звіті, підтверджується даними бухгалтерського обліку, а також первинними документами, на підставі яких Товариством ведеться такий облік.

### 2. Сплачено за послуги (звітний період) з боргами

Для перевірки даної фінансової інформації Звіту нами було отриманні підтвердження з обслуговуючого банку, дані з клієнт-банку та дані бухгалтерського обліку Товариства.

Ми застосували метод /вибіркової перевірки для зазначених вище процедур та перевірили:

- щодо працівників та залучених гіг-спеціалістів були перевірені накази про прийом на роботу і звільнення, повідомлення про прийняття працівника на роботу/укладення гіг-контракту, штатний розклад, табелі обліку робочого часу, гіг-контракти, акти приймання наданих послуг, інші документи, що стосуються ведення кадрового та бухгалтерського обліку;
- також по кожному працівнику і залученому гіг-спеціалісту були перевірені нарахування винагороди (заробітної плати) в кожному з періодів Звіту про відповідність.

За результатами перевірки встановлено: за 2025 рік сплачено за послуги у сумі 21168679,62 (двадцять один мільйон сто шістдесят вісім тисяч шістсот сімдесят дев'ять цілих 62 сотих) гривень.

Ми отримали обґрунтовану впевненість у тому, що фінансова інформація - «**сплачено за послуги (звітний період) з боргами**» та відображена Товариством у Звіті, підтверджується зовнішніми даними (дані обслуговуючого банку), даними бухгалтерського обліку, а також первинними документами, на підставі яких Товариством ведеться такий облік.

### 3. Статті витрат по факту

Для перевірки даного твердження управлінським персоналом Товариства нам були надані копії договорів (контрактів) з контрагентами, акти надання послуг, виписки з поточних рахунків, дані бухгалтерського обліку, розрахунки.

В результаті перевірки встановлено наступне:

4	Статті витрат по факту	Сума фактичних витрат за 2025 рік, грн.	Середньомісячні фактичні витрати	Місячна сума витрат у розрахунку на 1 кв. метр загальної площі житлових та нежитлових приміщень у будинку
1	2	3	4	5

4.1	Прибирання прибудинкової території ручним та механізованим способом	3 827 389,50	318 949,12	3,6631
4.2	Прибирання сходових кліток	5 934 456,91	494 538,08	5,6797
4.3	Технічне обслуговування ліфтів	436 871,71	36 405,98	0,4181
4.4	Обслуговування систем диспетчеризації	38 268,54	3 189,05	0,0366
4.5	Технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем: ХВ, водовідведення, тепlopостачання, зливової каналізації	1 466 951,59	122 245,97	1,4040
4.6	Дератизація та дезінсекція	6 221,07	518,42	0,0060
4.7	Технічне обслуговування мереж електропостачання та електрообладнання, систем протипожежної автоматики та димовидалення, а також інших внутрішньобудинкових інженерних систем у разі їх наявності	536 163,89	44 680,32	0,5131
4.8	Прибирання і вивезення снігу, посипання частини прибудинкової території, призначеної для проходу та проїзду протиожеледними сумішами	20 064,90	1 672,08	0,0192
4.9	Поточний ремонт спільного майна багатоквартирного будинку, в тому числі: Поточний ремонт конструктивних елементів, внутрішньобудинкових систем холодного водопостачання, водовідведення, тепlopостачання та зливової каналізації і технічних пристроїв будинків та елементів зовнішнього упорядження, що розміщені на закріпленій в установленому порядку прибудинкової території ( в тому числі спортивних, дитячих та інших майданчиків)	216 822,80	18 068,57	0,2075
4.10	Поточний ремонт мереж електропостачання та електрообладнання, систем протипожежної автоматики та димовидалення, а також інших внутрішньобудинкових інженерних систем у разі їх наявності	379 960,66	31 663,39	0,3636
4.11	Освітлення місць загального користування і підвалів та підкачування води	973 073,24	81 089,44	0,9313
4.12	Енергопостачання ліфтів	1 143 166,49	95 263,87	1,0941
4.13	Вивезення побутових відходів	1 196 693,23	99 724,44	1,1453
	<b>Разом</b>	<b>16 176 104,53</b>	<b>1 348 008,71</b>	<b>15,4816</b>
4.14	Винагорода управителя	1 617 610,45	134 800,87	1,5482
4.15	ПДВ	3 558 743,00	296 561,92	3,4060
<b>4.16</b>	<b>Всього з ПДВ</b>	<b>21 352 457,98</b>	<b>1 779 371,50</b>	<b>20,4357</b>

**Витрати по факту за 2025 рік становили 21352457,98 (двадцять один мільйон триста п'ятдесят дві тисячі чотириста п'ятдесят сім цілих 98 сотих) гривень.**

Графа 4 «Середньомісячні фактичні витрати» Звіту розрахована, як результат ділення графи 3 («Сума фактичних витрат за 2025 рік, грн.») на 12.

Графа 5 «Місячна сума витрат у розрахунку на 1 кв. метр загальної площі житлових та нежитлових приміщень у будинку» Звіту розрахована як результат ділення графи 4 на кількість квадратних метрів житлових і нежитлових площ ЖК «СВІТЛОПАРК» -87071,6583 кв. м.

По тим витратам, які мали загальні по Товариству нарахування і підтвержені первинними документи, проводився розподіл між усіма ЖК, що знаходяться в обслуговуванні Товариства, пропорційно квадратних

метрів житлових і нежитлових площ відповідного ЖК. Даний підхід зафіксований в Наказі про облікову політику Товариства.

Ми отримали обґрунтовану впевненість у тому, що дані показник фінансової інформації «*статті витрат по факту*» відповідає даним бухгалтерського обліку Товариства і підтверджується первинними документами, на підставі яких ведеться такий облік і надаються такі твердження.

## **ВИСНОВОК ПРАКТИКУЮЧОГО ФАХІВЦЯ**

На нашу думку, показники фінансової інформації ТОВ «КОМФОРТ-ТАУН», що викладені у Звіті про доходи та витрати на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій по ЖК СВІТЛО ПАРК за 2025 рік, підготовлені правильно в усіх суттєвих аспектах а саме:

- 1) нараховано плати за послуги (звітний період);
- 2) сплачено за послуги (звітний період) з боргами;
- 3) статті витрат по факту.

## **ОСНОВНІ ВІДОМОСТІ ПРО СУБ'ЄКТА АУДИТОРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ**

1. СУБ'ЄКТ АУДИТОРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ – ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АУДИТОРСЬКА КОМПАНІЯ «ДІВАЙС-ГРУП ІЮКРЕЙН» (скорочена назва ТОВ «АК «ДІВАЙС -ГРУП ІЮКРЕЙН»), ЄДРПОУ 33543270.
2. Місцезнаходження:, вул. Срібнокільська, будинок 1, офіс 251, м. Київ, Україна, 02095.
3. Електронна адреса: [oksana\\_k@device-group.com.ua](mailto:oksana_k@device-group.com.ua)
4. Вебсторінка: [www.device-group.com.ua](http://www.device-group.com.ua)
5. Телефон: +38067-969-72-89

### **Додаток:**

- Звіт про доходи та витрати на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій по ЖК СВІТЛО ПАРК за 2025 рік

Директор (Практикуючий фахівець)  
Номер звіту: № 30-04/01  
Дата звіту 30.04.2026 р.

Оксана КУЛІЧЕНКО

Інформація про доходи та витрати на послуги з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій по ЖК "Svitlo Park" за 2025 рік.  
Станом на 31.12.2025 р.

Заборгованість на 01.01.2025 р.		3 181 526,03		
1	Нараховано плати за послуги (звітний період)	22 532 901,47		
2	Сплачено за послуги (звітний період) з боргами	21 168 679,62		
3	Борг споживачів за послуги по ЖК "Svitlo Park" на звітний період	1 364 221,85		
4	Статті витрат по факту	Сума фактичних витрат за 2025 рік, грн.	середньомісячні фактичні витрати	Місячна сума витрат у розрахунку на 1 кв. метр загальної площі житлових та нежитлових приміщень у будинку
4.1	Прибирання прибудинкової території ручним та механізованим способом	3 827 389,50	318 949,12	3,6631
4.2	Прибирання сходових кліток	5 934 456,91	494 538,08	5,6797
4.3	Технічне обслуговування ліфтів	436 871,71	36 405,98	0,4181
4.4	Обслуговування систем диспетчеризації	38 268,54	3 189,05	0,0366
4.5	Технічне обслуговування внутрішньобудинкових систем: ХВ, водовідведення, тепlopостачання, зливової каналізації	1 466 951,59	122 245,97	1,4040
4.6	Дератизація та дезінсекція	6 221,07	518,42	0,0060
4.7	Технічне обслуговування мереж електропостачання та електрообладнання, систем протипожежної автоматики та димовидалення, а також інших внутрішньобудинкових інженерних систем у разі їх наявності	536 163,89	44 680,32	0,5131
4.8	Прибирання і вивезення снігу, посипання частини прибудинкової території, призначеної для проходу та проїзду протиожезедними сумішами	20 064,90	1 672,08	0,0192
4.9	Поточний ремонт спільного майна багатоквартирного будинку, в тому числі: Поточний ремонт конструктивних елементів, внутрішньобудинкових систем холодного водопостачання, водовідведення, тепlopостачання та зливової каналізації і технічних пристроїв будинків та елементів зовнішнього упорядження, що розміщені на закріпленій в установленому порядку прибудинкової території ( в тому числі спортивних, дитячих та інших майданчиків)	216 822,80	18 068,57	0,2075
4.10	Поточний ремонт мереж електропостачання та електрообладнання, систем протипожежної автоматики та димовидалення, а також інших внутрішньобудинкових інженерних систем у разі їх наявності	379 960,66	31 663,39	0,3636
4.11	Освітлення місць загального користування і підвалів та підкачування води	973 073,24	81 089,44	0,9313
4.12	Енергопостачання ліфтів	1 143 166,49	95 263,87	1,0941
4.13	Вивезення побутових відходів	1 196 693,23	99 724,44	1,1453
	<b>Разом</b>	<b>16 176 104,53</b>	<b>1 348 008,71</b>	<b>15,4816</b>
4.14	Винагорода управителя	1 617 610,45	134 800,87	1,5482
4.15	ПДВ	3 558 743,00	296 561,92	3,4060
4.16	<b>Всього з ПДВ</b>	<b>21 352 457,98</b>	<b>1 779 371,50</b>	<b>20,4357</b>

Директор ТОВ "КОМФОРТ-ТАУН "

Підпис  
10.04.2025р.



А.І.Соколов

**Документ підписано у сервісі Вчасно (продовження)**  
ЗВІТ\_КОМФОРТ ТАУН\_2025\_ЖК СВІТЛОПАРК.pdf

Документ відправлено (37652914): 19:11 01.05.2026  
Документ отримано (37652914): 19:11 01.05.2026

**Відправник документу**

**Електронний підпис**

19:11 01.05.2026  
ЄДРПОУ/ІПН: 33543270  
Юр. назва: ТОВ "АК "ДІВАЙС-ГРУП ЮКРЕЙН"  
Власник ключа: Куліченко Оксана Вікторівна  
Час перевірки КЕП/ЕЦП: 19:11 01.05.2026  
Статус перевірки сертифікату: Сертифікат діє  
Серійний номер: 3FAA9288358EC003040000002CVC2E002E68D400  
Тип підпису: удосконалений  
Тип сертифікату: кваліфікований

**Електронна печатка**

19:11 01.05.2026  
ЄДРПОУ/ІПН: 33543270  
Юр. назва: ТОВ "АК "ДІВАЙС-ГРУП ЮКРЕЙН"  
Власник ключа: ТОВ "АК "ДІВАЙС-ГРУП ЮКРЕЙН"  
Час перевірки КЕП/ЕЦП: 19:11 01.05.2026  
Статус перевірки сертифікату: Сертифікат діє  
Серійний номер: 3FAA9288358EC0030400000032VC2E003868D400  
Тип підпису: удосконалений  
Тип сертифікату: кваліфікований