

# ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку  
Акціонерам та Правлінню Приватного акціонерного товариства «Київська Будівельна Компанія  
«КІЇВБУДКОМ»

## Основні відомості про емітента

Повне найменування: Приватне акціонерне товариство «Київська Будівельна Компанія  
«КІЇВБУДКОМ»

Код за ЄДРПОУ: 24934463

Місцезнаходження: 01010, Україна, м. Київ, вул. Андрія Іванова, буд. 10

Дата державної реєстрації: 22 липня 1997 року, Товариство зареєстровано Печерською районною в м. Києві державною адміністрацією (номер запису про включення відомостей про юридичну особу до ЄДР 1 070 120 0000 004899)

Основний вид діяльності за КВЕД – 41.20 (будівництво житлових і нежитлових будівель)

Керівник: Білопуп Олександр Володимирович.

## Звіт з аудиту фінансової звітності

### *Думка із застереженням*

Ми провели аудит фінансової звітності ПрАТ «Київська Будівельна Компанія «КІЇВБУДКОМ» (надалі – Товариство), що додається, яка включає Баланс (Звіт про фінансовий стан) на 31.12.2018 року, Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід), Звіт про власний капітал, Звіт про рух грошових коштів, Примітки до річної фінансової звітності за 2018 рік.

На нашу думку, за винятком впливу питань, описаних у розділі «Основа для думки із застереженням» нашого звіту, фінансова звітність, що додається, складена в усіх суттєвих аспектах відповідно до Положень (стандартів) бухгалтерського обліку в Україні.

### *Основа для думки із застереженням*

1. Станом на 31.12.2018 р. Товариством не проводилась інвентаризація активів, які знаходяться на тимчасово окупованій території України, та не визнавались збитки від знецінення цих активів. Ми не мали змоги здійснити аудиторські процедури, які б надали нам достатні та прийнятні аудиторські докази для підтвердження балансової вартості незавершеного виробництва у сумі 10 328 тис. грн. та товарів на суму 16 721 тис. грн., які знаходяться на тимчасово окупованій території України (Крим). Ми не мали змоги визначити, чи існувала потреба в будь-яких коригуваннях вартості цих незавершеного виробництва та товарів, оскільки не отримали підтвердження достовірності оцінки таких незавершеного виробництва і товарів на початок звітного періоду.

Враховуючи, що останню інвентаризацію активів і зобов'язань було проведено до укладення договору з аудитором, аудитор не був присутній при її проведенні, і, відповідно, не мав змоги отримати достатні і належні аудиторські докази щодо достовірної оцінки активів і зобов'язань Товариства станом на 31 грудня 2018 року. Аудитор не мав змоги отримати достатні і належні аудиторські докази щодо дебіторської та кредиторської заборгованості, оскільки аудитору надано акти звірки не з усіма покупцями, постачальниками та іншими дебіторами і кредиторами.

2. У Примітках до фінансової звітності не розкрито інформацію щодо класифікації дебіторської заборгованості за строками непогашення.

Враховуючи все вище зазначене, аудитор не мав змоги отримати достатні і прийнятні аудиторські докази щодо достовірної оцінки активів і зобов'язань Товариства станом на 31 грудня 2018 року, тому можливий вплив на фінансову звітність невиявлених викривлень, якщо такі є, може бути суттєвим, проте не всеохоплюючим.

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 компанії згідно з Кодексом етики професійних бухгалтерів 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 із застереженням.

### ***Інша інформація***

Управлінський персонал несе відповідальність за іншу інформацію. Інша інформація складається з інформації, що розкривається емітентом цінних паперів та подається до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку України разом з фінансовою звітністю. Наша думка щодо фінансової звітності не поширюється на іншу інформацію і ми не робимо висновку 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 ми доходимо висновку, що існує суттєве викривлення цієї іншої інформації, ми зобов'язані повідомити про цей факт.

### ***Ключові питання аудиту***

Ключові питання аудиту – це питання, що, на наше професійне судження, були значущими під час нашого аудиту фінансової звітності за поточний період. Ці питання розглядалися в контексті нашого аудиту фінансової звітності в цілому та при формуванні думки щодо неї; при цьому ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань. Додатково до питання, описаного в розділі «Основа для думки із

застереженням», ми визначили, що описані нижче питання є ключовими питаннями аудиту, які слід відобразити в нашому звіті.

На підставі проведеного аудиту фінансової звітності Товариства та проведення запланованих процедур щодо аналізу одержаної необхідної інформації, відповідно до МСА 570 «Безперервність», подій або обставин, що викликали б значні сумніви аудитора щодо припущення про безперервність діяльності Товариства, не виявлено. Однак, незважаючи на це, аудиторі зауважують, що відповідно до Міжнародних стандартів аудиту, аудиторський звіт не може сприйматись користувачами як повна й абсолютна гарантія життєздатності Товариства. Аудитор звертає увагу на той факт, що на дату складання цього звіту, ситуація що склалася в Україні, де Товариство веде основну діяльність та несе основні ризики, має ознаки економічної нестабільності. Фінансовий стан контрагентів, операції з якими несуть ризики для Товариства, в умовах фінансової кризи не є стабільним та передбачуваним. Зважаючи на вищевикладене, наразі досить складно прогнозувати та в повній мірі визначити ефект впливу такої ситуації на діяльність Товариства в цілому та спрогнозувати безперервність господарської діяльності в майбутньому. Висловлюючи нашу думку із застереженням ми не брали до уваги це питання.

### ***Інформація, що не є фінансовою звітністю та звітом аудитора щодо неї***

Управлінський персонал несе відповідальність за іншу інформацію. Інша інформація складається з інформації, яка міститься у Звіті про управління відповідно до Закону України від 16.07.1999 р. № 996 «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» (с змінами та доповненнями) та у Звіті про корпоративне управління відповідно до Закону України від 23.02.2006 р. № 3840-IV «Про цінні папери та фондовий ринок». Інша інформація не є фінансовою звітністю за 2018 рік 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 ми доходимо висновку, що є суттєве викривлення цієї іншої інформації, ми зобов'язані повідомити про цей факт.

За результатами ознайомлення з іншою інформацією повідомляємо:

1) Стосовно інформації, яка міститься у Звіті про управління:

як описано вище у розділі «Основа для думки із застереженням», є окремі питання, які виникли під час аудиту та стали підставою для висловлення думки із застереженням. Відповідно ми не можемо дійти висновку, чи містить Звіт про управління суттєве викривлення стосовно цих питань.

2) Стосовно інформації, яка розкривається в Звіті про корпоративне управління (далі Звіт):

- Ми не мали змоги ознайомитися з кодексом корпоративної етики, оскільки Компанія не має власного кодексу корпоративного управління. Практика корпоративного управління здійснюється відповідно до принципів та в рамках, визначених законодавством, Статутом та внутрішніми положеннями Компанії;

- Інформація про проведені загальні збори акціонерів та загальний опис прийнятих на зборах рішень розкриті в Звіті в повному обсязі;

- Інформація відносно персонального складу Наглядової Ради, Правління, перелік Комітетів із зазначенням посадових осіб, що входять до їх складу, а також інформація про проведені засідання та загальний опис прийнятих на них рішень, що наведена у Звіті, зазначена на підставі протоколів засідань Наглядової Ради та відповідних Комітетів Компанії;

- З метою здійснення внутрішнього контролю та аудиту створено Комітет з аудиту. Комітет з аудиту є органом оперативного контролю Наглядової Ради Компанії і діє відповідно до Положення, затвердженого Наглядовою радою;

- Перелік осіб, які прямо або опосередковано є власниками значного пакета акцій емітента, розкрито в Звіті та підтверджується випискою з реєстром акціонерів;

- Компанія обмежує права участі та голосування акціонерів, цінні папери яких не виконали вимог пункту 10 розділу VI Закону України «Про депозитарну систему України», що не суперечить чинному законодавству та внутрішнім положенням Компанії;

- Порядок призначення та звільнення посадових осіб Компанії встановлюється Статутом та внутрішніми положеннями. Протягом звітної періоду затверджено новий склад Наглядової Ради, Правління строком на три роки; затверджено посадових осіб, які входять до складу створених Комітетів. Порядок та процедури обрання та призначення нових посадових осіб до складу вищезазначених органів управління Компанії відповідає положенням Статуту та внутрішнім положенням;

- Розподіл обов'язків і підпорядкованість задокументовані у вигляді положень про відповідні структурні підрозділи Установи, посадових інструкцій керівників та працівників, а також розпорядчих документів з питань розподілу функціональних обов'язків, і доведені до відома виконавців, завдяки чому персонал Установи розуміє свої функції, обов'язки та повноваження, свою роль в організації і процесі здійснення контролю ризиків.

На нашу думку, прийнята та функціонуюча система корпоративного управління є достатньою та відповідає вимогам чинного законодавства.

### ***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 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 оцінку здатності компанії 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 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 застосовано, щодо відповідних застережних заходів.

З переліку всіх питань, інформація щодо яких надавалась тим, кого наділено найвищими повноваженнями, ми визначили ті, що мали найбільше значення під час аудиту фінансової звітності поточного періоду, тобто ті, які є ключовими питаннями аудиту. Ми описуємо ці питання в своєму звіті аудитора крім випадків, якщо законодавчим чи регуляторним актом заборонено публічне розкриття такого питання, або якщо за вкрай виняткових обставин ми визначаємо, що таке питання не слід висвітлювати в нашому звіті, оскільки негативні наслідки такого висвітлення можуть очікувано переважити його корисність для інтересів громадськості.

### ***Звіт щодо вимог інших законодавчих і нормативних актів***

Під час проведення аудиту у нас не виникло підстав вважати, що фінансова звітність Компанії не відповідає законодавству України.

## **1. Відповідність вартості чистих активів вимогам законодавства**

Розрахунок чистих активів Компанії проводився з дотриманням вимог Рішення Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку «Про схвалення Методичних рекомендацій щодо визначення вартості чистих активів акціонерних товариств» від 17.11.2004 р. № 485.

Чисті активи Компанії станом на 31.12.2018 р. становлять 10 733 тис. грн.

В ході аналізу показників фінансової звітності Компанії встановлено, що вартість чистих активів станом на 31.12.2018 р. перевищує розмір Статутного капіталу на 10714 тис. грн.

## **2. Суттєві невідповідності**

Суттєві невідповідності між фінансовою звітністю Компанії за 2018 рік та іншою інформацією, що розкривається Компанією та подається до Національної комісії

цінних паперів та фондовому ринку, не встановлені.

### **Основні відомості про аудиторську фірму:**

Повне найменування: Товариство з обмеженою відповідальністю «СМАРТ АУДИТ»  
КОД 38779546

Номер та дата видачі Свідоцтва про внесення до Реєстру аудиторських фірм та аудиторів виданого Аудиторською палатою України: № 4587 від 26 вересня 2013 року

Номер реєстрації в Реєстрі суб'єктів аудиторської діяльності: 4587

Місцезнаходження юридичної особи: 04071, м. Київ, вул. Оболонська, 47

Телефон (факс) юридичної особи: 050-344-55-78

Дата і номер договору на проведення аудиту: 28.02.2019 р. № 1-21/02

Дата початку та дата закінчення проведення аудиту: 28.02.2019 р. – 19.03.2019 р.

Генеральний директор ТОВ «СМАРТ АУДИТ»

\_\_\_\_\_ Глигало Р.І.  
Сертифікат аудитора № 006162 від 19.01.2007 р.

МП

Дата аудиторського висновку: 19.03.2019 р.