

ЗАТВЕРДЖЕНО:

**Загальними зборами акціонерів
Приватного акціонерного
товариства «Холдингова
компанія «Київміськбуд»**

Протокол від 30.04.2021 № 25

ВИСНОВОК

Ревізійної комісії ПрАТ «ХК «Київміськбуд» про результати фінансово-господарської діяльності групи Компанії за 2020 рік

На виконання вимог Закону України «Про акціонерні товариства» та Статуту ПрАТ «ХК «Київміськбуд», Ревізійною комісією Компанії у складі: голови комісії Мельник О.М., секретаря комісії Ляшенко В.М. та члена ревізійної комісії Гайнової О.К., розглянуто річну консолідовану фінансову звітність групи ПрАТ «ХК «Київміськбуд» за 2020 рік і встановлено наступне.

Приватне акціонерне товариство «Холдингова Компанія «Київміськбуд» (далі – Компанія) засноване у 1955 році.

Юридична адреса Компанії: м. Київ, вул. Михайла Омеляновича-Павленка, 4/6.

Основними видами діяльності Компанії є:

- координація діяльності підприємств будівельного комплексу;
- виконання функцій замовника з будівництва, реконструкції та проектування об'єктів;
- виконання функцій генпідрядника за об'єктами міських заказів, зарубіжних та інших інвесторів;
- інвестиційна діяльність – розробка та впровадження схем залучення коштів в будівництво.

Крім того, Компанія здійснює діяльність в готельному бізнесі і має на своєму балансі готель, який виділено в окремий структурний підрозділ.

В склад ПрАТ «ХК «Київміськбуд» (далі – Компанія) входять наступні підприємства:

- Дочірнє підприємство МНПО «Медбуд» ПрАТ «ХК «Київміськбуд», створене у 1998 році. Основний вид діяльності: надання медичних послуг;
- Дочірнє підприємство «Київтранспарксервіс-1» ПрАТ «ХК «Київміськбуд», створене у 1995 році. Основний вид діяльності: обслуговування та експлуатація багатоповерхових гаражів.

Дочірні підприємства МНПО «Медбуд» та «Київтранспарксервіс-1» створені на підставі рішень Правління Компанії. З моменту створення та включно до дати затвердження фінансової звітності Компанії належить 100% в статутному капіталі цих дочірніх підприємств.

Всі підприємства здійснюють свою діяльність на внутрішньому ринку України.

Головне підприємство ПрАТ «ХК «Київміськбуд» є лідером будівельної галузі України. Найбільший та найвизначніший оператор ринку нерухомості, який користується довірою суспільства та орієнтований на потреби нерухомості найбільш широких верств населення. ПрАТ «ХК «Київміськбуд» активно підтримує державні програми доступного житла.

Крім того, Компанія є засновником ВАТ «Київська Русь» на території Російської Федерації.

ПрАТ «ХК «Київміськбуд» має частку в статутному капіталі 34 господарських товариств.

Відповідальними посадовими (службовими) особами за фінансово-господарську діяльність ПрАТ «ХК «Київміськбуд» з правом першого та другого підписів на фінансових документах протягом 2020 року, були:

Голова правління – президент: Кушнір Ігор Миколайович з 27.04.2012 до цього часу.

Віце-президент: Джигіль Андрій Іванович з 21.10.2013 до цього часу.

Головний бухгалтер: Шевчук Світлана Андріївна з 24.05.2012 до цього часу.

Початок 2020 року характеризувався поширенням пандемії, що спричинена коронавірусом COVID-19. Щоб запобігти поширенню вірусу COVID-19 в Україні у березні 2020 року уряд України запровадив тимчасові обмеження на державному кордоні, забезпечив скасування регулярного транспорту та ввів інші обмеження на державному кордоні, забезпечив скасування регулярного транспорту та ввів інші обмеження на період загальнодержавного карантину. Економічне уповільнення не

пройшло без потенційних наслідків, які вплинули на результати діяльності ПрАТ "ХК "Київміськбуд".

На виконання вимог Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні», Положень (стандартів) бухгалтерського обліку, затверджених відповідними наказами Міністерства фінансів України та зареєстрованих у Міністерстві юстиції України, Порядку подання фінансової звітності, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28.02.2000 № 419, фінансова звітність Компанії протягом 2020 року складалась та подавалась до відповідних користувачів і державних органів влади.

На виконання вимог чинного законодавства, Приватним акціонерним товариством «Холдингова компанія «Київміськбуд» складено та оприлюднено консолідовану фінансову звітність Групи Компанії за 2020 рік за міжнародними стандартами фінансової звітності з урахуванням показників фінансово-господарської діяльності відокремленого підрозділу та дочірніх підприємств Компанії.

Одним з найважливіших питань минулого року була проблема добудови об'єктів Корпорації "Укрбуд". ПрАТ "ХК "Київміськбуд" взяв на себе зобов'язання по добудові зупиненого будівництва житлових комплексів.

Ревізійна комісія розглянула, прийняла до відома і використала в роботі результати аудиторського висновку щодо консолідованої фінансової звітності ПрАТ «ХК «Київміськбуд» за 2020 рік, який проведено аудиторською компанією ТОВ АК «Кроу Україна».

Аудиторами було висловлено так звану думку із застереженням в параграфі "Висловлення думки" щодо консолідованої фінансової звітності Групи ПрАТ «ХК «Київміськбуд» за 2020 рік згідно вимог Закону України " Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність" і Міжнародних стандартів аудиту (МСА) Міжнародної федерації бухгалтерів :

-у складі довгострокових фінансових інвестицій в консолідованому балансі Групи відображені фінансові інвестиції в асоційовані підприємства та інші інвестиції в сумі 19 239 тис. грн., які оцінені за первісною вартістю, без подальшого перерахунку вартості на звітні дати. Це не відповідає вимогам МСБО 28 «Інвестиції в асоційовані підприємства та спільні підприємства».

За винятком впливу вищезазначених питань, консолідована фінансова звітність відображає достовірно в усіх аспектах фінансовий стан Групи Компанії на 31 грудня 2020 року, а також її фінансові результати та рух грошових коштів за рік, що закінчився на зазначену дату, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності.

Попередній Звіт Ревізійної комісії ПрАТ «ХК «Київміськбуд» про результати фінансово-господарської діяльності Компанії за 2019 рік затверджено Загальними зборами акціонерів 30.04.2020р.

Для підтвердження наявності коштів, товарно-матеріальних цінностей, незавершеного будівництва та розрахунків проведено інвентаризацію, результати якої відображено в бухгалтерському обліку та фінансовій звітності Групи Компанії.

За результатами перевірки фінансової звітності та проведеного аналізу, Ревізійна комісія дійшла висновку, що фінансова звітність в усіх суттєвих аспектах достовірно та в повному обсязі відображає фінансову інформацію щодо діяльності Групи Компанії станом на 31.12.2020р.

**Консолідований баланс
(звіт про фінансовий стан)
станом на 31.12.2020 р.**

тис.грн.

Актив	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
I. Необоротні активи		
Нематеріальні активи	1 947	1 552
первісна вартість	5 786	5 254
накопичена амортизація	(3 838)	(3 702)
Незавершені капітальні інвестиції		
Основні засоби	257 629	247 822
первісна вартість	337 631	350 534
знос	(80 002)	(102 712)
Інвестиційна нерухомість	148 083	132 156
Довгострокові біологічні активи		
Довгострокові фінансові інвестиції:		
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	19 177	19177
інші фінансові інвестиції	62	62
Довгострокова дебіторська заборгованість	14 145	5 167
Відстрочені податкові активи		
Гудвіл при консолідації		
Інші необоротні активи		
Усього за розділом I	441 043	405 936
II. Оборотні активи		
Запаси	8 470 732	10 550 754
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	93 116	23 463

Дебіторська заборгованість за розрахунками:		
за виданими авансами	333 592	278 018
з бюджетом	2 489	35 439
у тому числі з податку на прибуток		
Інша поточна дебіторська заборгованість	32 975	9 147
Гроші та їх еквіваленти	49 947	52 268
Витрати майбутніх періодів	1 404	949
Інші оборотні активи	675 359	811 638
Усього за розділом II	9 659 614	11 761 676
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття		
Баланс	10 100 657	12 167 612

Пасив		
I. Власний капітал		
Зареєстрований (пайовий) капітал	16 535	16 535
Капітал у дооцінках	45 649	44 794
Додатковий капітал	877	1 055
Резервний капітал		
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1 552 603	1 462 858
Неоплачений капітал		
Вилучений капітал		
Неконтрольована частка		
Усього за розділом I	1 615 664	1 525 242
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення		
Відстрочені податкові зобов'язання	10 178	10 779
Довгострокові кредити банків	50 826	125 000
Інші довгострокові зобов'язання	5 014 012	8 011 757
Довгострокові забезпечення		
Цільове фінансування		
Усього за розділом II	5 075 016	8 147 536
III. Поточні зобов'язання і забезпечення		
Короткострокові кредити банків	249 174	5 000
Поточна кредиторська заборгованість за:		
довгостроковими зобов'язаннями	6 257	5 554
товари, роботи, послуги	597 873	390 997
розрахунками з бюджетом	3 167	4 023
у тому числі з податку на прибуток	1 796	2 236
розрахунками зі страхування	520	901
розрахунками з оплати праці	2 207	3 725

Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	2 292 559	2 056 398
Поточні забезпечення	245 499	16 022
Доходи майбутніх періодів		
Інші поточні зобов'язання	12 721	12 214
Усього за розділом III	3 409 977	2 494 834
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття		
Баланс	10100657	12 167 612

**Консолідований звіт про фінансові результати
(звіт про сукупний дохід)
за 2020 рік**

	2020	(тис.грн.) 2019
I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ		
Стаття		
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	1 542 625	3 118 691
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	(1 520 881)	(2 849 460)
Валовий:		
прибуток	21 744	269 231
збиток		
Інші операційні доходи	242 104	148 221
Адміністративні витрати	(90 397)	(132 192)
Витрати на збут	(72 137)	(136 397)
Інші операційні витрати	(92 405)	(87 971)
Фінансовий результат від операційної діяльності:		
прибуток	8 909	60 892
збиток		
Дохід від участі в капіталі	3 921	3 253
Інші фінансові доходи	2 210	2 482
Інші доходи		
Фінансові витрати	(4 848)	(13 008)
Втрати від участі в капіталі		
Інші витрати		
Фінансовий результат до оподаткування:		
прибуток	10 192	53 619
збиток		
Витрати (дохід) з податку на прибуток	(3 177)	(17 204)
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування		(775)
Чистий фінансовий результат:		
прибуток	7 015	35 640
збиток		
Інший сукупний дохід після оподаткування	941	
Сукупний дохід	7 956	35 640

Чистий прибуток, що належить:		
Власникам материнської компанії	7 956	35 640
Неконтрольованій частці		
Матеріальні затрати	489 602	765 434
Витрати на оплату праці	94 601	129 947
Відрахування на соціальні заходи	23 451	25 953
Амортизація	32 028	29 876
Інші операційні витрати	1 136 138	2 254 810
Разом	1 775 820	3 206 020
Середньорічна кількість простих акцій	66 138 480	66 138 480
Скоригована середньорічна кількість простих акцій	66 138 480	66 138 480
Чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	0,0001	0,0005
Скоригований чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	0,0001	0,0005
Дивіденди на одну просту акцію		

Згідно з даними консолідованого балансу та виписок з банківських рахунків, відкритих в установах банків для розрахунків у національній та іноземній валютах, залишки грошових коштів групи підприємств Компанії станом на 31.12.2020р. становили 52 268 тис.грн.

Станом на 31.12.2020р. власний капітал групи Компанії становив 1 462 858 тис.грн., статутний капітал становив 16 535 тис.грн.

Активи Групи Компанії у 2020р збільшились понад 20% в порівнянні з 2019 роком і склали 12 167 612 тис.грн.

Запаси збільшились понад 24 % в порівнянні з 2019 роком та склали 10 550 754 тис.грн.

У 2020 році групою Компанії отримано чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) у сумі 1 542 625 тис.грн.

ПрАТ "ХК "Київміськбуд" було споруджено та безоплатно передано до комунальної власності територіальної громади міста Києва в 2020 році водопровідних, каналізаційних, теплових інженерних мереж та мереж газопостачання в сумі балансових капіталовкладень 118 873 тис.грн. Вартість мереж, фактично переданих в минулих періодах відображена у фінансовій звітності за рахунок нерозподіленого прибутку в розмірі 94 522 тис.грн, сума переданих мереж в 2020 році-37 515 тис.грн.

Чистий прибуток групи Компанії у 2020 році склав 7 015 тис.грн.

Водночас, протягом 2020 року Групою Компанії сплачено до державного та місцевих бюджетів, державних цільових фондів понад 62 млн.грн. податків, зборів та інших обов'язкових платежів.

Середня заробітна плата працівників з урахуванням діяльності групи Компанії у 2020 році становить понад 11тис.грн.

Заборгованість із виплати заробітної плати працівникам групи Компанії, податків, зборів та обов'язкових платежів до державного і місцевих бюджетів відсутня.

На підставі вищезазначеного, Ревізійна комісія Компанії рекомендує Загальним зборам акціонерів ПрАТ «ХК «Київміськбуд» **затвердити** Звіт про фінансовий стан та результати фінансово-господарської діяльності групи підприємств Компанії, консолідовану фінансову звітність та Висновок Ревізійної комісії про результати фінансово-господарської діяльності групи Компанії за 2020 рік.

Голова Ревізійної комісії:

О.М. Мельник

Секретар Ревізійної комісії:

В.М. Ляшенко

Член Ревізійної комісії:

О.К. Гайнова