



ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

04/04/2019

Керівництву
ПрАТ «ХК «Київміськбуд»

Національній комісії з цінних паперів та
фондового ринку

АС Crowe Ukraine
Ольга Самусева
Партнер, Аудит

04070 Київ, Україна
вул. Спаська, 37
тел: +38 044 391 3003
o.samusieva@crowe.com.ua

Зміст

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА	1
ЗВІТ ЩОДО АУДИТУ КОСОЛІДОВАНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ	3
Думка із застереженням	3
Основа для думки із застереженням	3
Ключові питання аудиту	3
Інші питання	4
Інша інформація	4
Відповідальність управлінського персоналу та тих, кого наділено найвищими повноваженнями, за консолідовану фінансову звітність	5
Відповідальність аудитора за аудит консолідованої фінансової звітності	5
ЗВІТ ЩОДО ВИМОГ ІНШИХ ЗАКОНОДАВЧИХ І НОРМАТИВНИХ АКТІВ	6
Основні відомості про суб'єкта аудиторської діяльності	6
Підтвердження та запевнення	7
Дослідження Звіту про корпоративне управління	7

Звіт незалежного аудитора (Аудиторський висновок)

ЗВІТ ЩОДО АУДИТУ КОСОЛІДОВАНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

Думка із застереженням

Ми провели аудит консолідованої фінансової звітності ПрАТ «Холдингова компанія «Київміськбуд» (далі - «Група»), що складається з консолідованого звіту про фінансовий стан на 31 грудня 2018 року, консолідованого звіту про сукупний дохід, консолідованого звіту про зміни у власному капіталі та консолідованого звіту про рух грошових коштів за рік, що закінчився зазначеною датою, та приміток до консолідованої фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, за винятком можливого впливу питань, про які йдеться у розділі «Основа для думки із застереженням» нашого звіту, консолідована фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Групи на 31 грудня 2018 р., її фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» та Міжнародних стандартів фінансової звітності (далі – МСФЗ).

Основа для думки із застереженням

За результатами аудиторської перевірки консолідованої фінансової звітності Групи за 2018 рік ми зауважили наступне:

У складі довгострокових фінансових інвестицій, які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств, в консолідованому балансі Підприємства відображені фінансові інвестиції в асоційовані підприємства та інші інвестиції в сумі 19 177 тис. грн., які оцінені за первісною вартістю, без подальшого перерахунку вартості на звітні дати. Це не відповідає вимогам МСБО 28, який передбачає оцінку фінансових інвестицій в асоційовані підприємства за методом участі в капіталі, а інших інвестицій – за справедливою вартістю.

Зазначене питання може призвести до викривлення даних щодо вартості інвестицій, а також фінансового результату в консолідованій фінансовій звітності станом на 31.12.2018 року. Ми не мали змоги визначити, суму необхідних коригувань за цим зауваженням.

Ми провели аудит відповідно до вимог Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» і Міжнародних стандартів аудиту (МСА) Міжнародної федерації бухгалтерів. Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі «Відповідальність аудитора за аудит консолідованої фінансової звітності» цього звіту. Ми є незалежними по відношенню до Групи згідно з Кодексом етики професійних бухгалтерів Ради з Міжнародних стандартів етики для бухгалтерів (Кодекс РМСЕБ) та етичними вимогами, застосовними в Україні до нашого аудиту консолідованої 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.

Ключові питання аудиту

Ключові питання аудиту – це питання, які, на наше професійне судження, були найбільш значущими під час нашого аудиту консолідованої фінансової звітності за поточний період. Ці

питання розглядались у контексті нашого аудиту консолідованої фінансової звітності в цілому та враховувались при формуванні думки щодо неї.

В якості ключових питань аудиту ми визначили наступне питання:

1. Наявність та оцінка запасів

В звіті про фінансовий стан Підприємства 84% вартості активів складають запаси в сумі 7 217 718 тис. грн.

Найбільша сума вартості запасів припадає на вартість незавершеного будівництва та готових квартир.

Ми вивчили організацію та надійність системи бухгалтерського обліку запасів, приймали участь в проведенні інвентаризації, вивчили дієвість системи внутрішнього контролю, події після дати балансу, які можуть надати підтвердження оцінкам управлінського персоналу.

Також ми оцінили розкриття інформації відповідно до кількісних і якісних показників, пов'язаних із зазначеними питаннями відповідно до нашого розуміння бізнесу, провели альтернативний розрахунок оцінки запасів, з урахуванням ознак знецінення.

Зважаючи на отримані нами докази ми дійшли висновку про обґрунтованість оцінки у фінансовій звітності Підприємства вартості запасів та належне розкриття відповідної інформації.

Інші питання

Аудит консолідованої фінансової звітності Групи за рік, що закінчився 31 грудня 2017 року, був проведений іншим аудитором, який 16 квітня 2018 року висловив думку із застереженням щодо цієї консолідованої фінансової звітності.

Інша інформація

Управлінський персонал Компанії відповідно до вимог законодавства України несе відповідальність за подання разом з фінансовою звітністю наступної інформації:

- 1) Звіт про управління – відповідно до вимог Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність»;
- 2) Регулярної річної інформації емітента цінних паперів.

Наша думка щодо фінансової звітності не поширюється на таку іншу інформацію та 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 і 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 стосовно іншої інформації, отриманої до дати звіту аудитора, ми доходимо висновку, що існує суттєве викривлення цієї іншої інформації, ми зобов'язані повідомити про цей факт.

Стосовно звіту про управління ми не виявили фактів, які потрібно було б включити до нашого звіту.

На дату подання цього Звіту річна інформація емітента цінних паперів (крім річної фінансової звітності та звіту про управління) ще не була підготовлена та не надана аудитору. Ми очікуємо отримати таку інформацію після цієї дати. Після нашого ознайомлення зі змістом регулярної річної інформації Підприємства, як емітента цінних паперів, якщо ми дійдемо висновку, що така інформація містить суттєве викривлення, ми повідомимо інформацію про це питання тим, кого наділено найвищими повноваженнями, та розглянемо вплив цього питання на фінансову звітність і необхідність подальших дій стосовно цього нашого Звіту.

Відповідальність управлінського персоналу та тих, кого наділено найвищими повноваженнями, за консолідовану фінансову звітність

Управлінський персонал несе відповідальність за складання і достовірне подання консолідованої фінансової звітності відповідно до МСФЗ та за таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський персонал визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання консолідованої фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки.

При складанні консолідованої фінансової звітності управлінський персонал несе відповідальність за оцінку здатності Групи 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 Групу чи припинити діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому.

Ті, кого наділено найвищими повноваженнями, несуть відповідальність за нагляд за процесом фінансового звітування Групи.

Відповідальність аудитора за аудит консолідованої фінансової звітності

Нашими цілями є отримання обґрунтованої впевненості, що консолідована 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 консолідованої 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 консолідованої 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 підприємства 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 консолідованій 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 підприємство припинити свою діяльність на безперервній основі;

- оцінюємо загальне подання, структуру та зміст консолідованої фінансової звітності включно з розкриттями інформації, а також те, чи показує консолідована фінансова звітність операції та події, що покладені в основу її складання, так, щоб досягти достовірного відображення;
- отримуємо прийнятні аудиторські докази в достатньому обсязі щодо фінансової інформації суб'єктів господарювання або господарської діяльності Групи для висловлення думки щодо консолідованої фінансової звітності. Ми несемо відповідальність за керування, нагляд та виконання аудиту Групи. Ми несемо відповідальність за висловлення нами аудиторської думки.

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.

З переліку всіх питань, інформація щодо яких надавалась тим, кого наділено найвищими повноваженнями, ми визначили ті, що були найбільш значущими під час аудиту консолідованої фінансової звітності поточного періоду, тобто ті, які є ключовими питаннями аудиту. Ми описуємо ці питання в нашому звіті аудитора, крім випадків, якщо законодавчим чи регуляторним актом заборонено публічне розкриття такого питання, або коли 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

Законодавчі та нормативні акти України додаткові вимоги до інформації, що стосується аудиту або огляду фінансової звітності та має обов'язково міститися в аудиторському звіті за результатами обов'язкового аудиту. Відповідальність стосовно такого звітування є додатковою до відповідальності аудитора, встановленої вимогами МСА.

Основні відомості про суб'єкта аудиторської діяльності

Відповідно до вимог статті 14 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» надаємо основні відомості про суб'єкта аудиторської діяльності, що провів аудит та обставини виконання завдання з аудиту:

Повне найменування	Товариство з обмеженою відповідальністю Аудиторська компанія «Кроу Україна»
Місцезнаходження	04070, м. Київ, вул. Спаська, 37
Інформація про включення до Реєстру	Номер реєстрації в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності 3681
Найменування органу, який призначив суб'єкта аудиторської діяльності на проведення обов'язкового аудиту	Наглядова Рада
Дата призначення аудитора	12.09.2018

Тривалість виконання аудиторського завдання без перерв з урахуванням продовження повноважень, які мали місце, та повторних призначень	Перший рік
---	------------

Підтвердження та запевнення

Відповідно до вимог статті 14 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» надаємо підтвердження стосовно обставин виконання завдання з аудиту консолідованої фінансової звітності Групи.

Ми підтверджуємо, що цей звіт незалежного аудитора узгоджується з додатковим звітом для аудиторського комітету, який надається нами за результатами проведеного нами аудиту.

Ми не надавали Групі послуги, заборонені законодавством.

Товариство з обмеженою відповідальністю Аудиторська компанія «Кроу Україна» його власники, посадові особи ключовий партнер з аудиту та інші працівники є незалежними від Групи, не брали участі у підготовці та прийнятті управлінських рішень Групи в період, охоплений перевіреною консолідованою фінансовою звітністю, та в період надання послуг з аудиту такої консолідованої фінансової звітності.

В період, охоплений перевіреною фінансовою звітністю, та в період надання послуг з аудиту такої фінансової звітності ми не надавали Групі та контролюваному нею суб'єктам господарювання інших послуг, крім послуг з обов'язкового аудиту.

Пояснення щодо обсягу аудиту та властивих для аудиту обмежень, результативності аудиту в частині виявлення порушень (зокрема пов'язаних із шахрайством) надані нами у параграфі «Відповідальність аудитора за аудит консолідованої фінансової звітності» у розділі «Звіт щодо аудиту фінансової звітності» цього звіту.

Аудит річної консолідованої фінансової звітності Групи станом на 31.12.2018 р. проведено Аудитором, відповідно до умов Договору на виконання завдання з надання впевненості (Аудит) від 19.08.2018 р. № 18/328-У, у строк з 24.09.2018 р. до 02.04.2019 р.

Дослідження Звіту про корпоративне управління

Відповідно до ст. 40¹ Закону України «Про цінні папери і фондовий ринок» емітент цінних паперів зобов'язаний залучити аудитора, який повинен перевірити інформацію, зазначену Звіті про корпоративне управління, та висловити свою думку щодо окремих його розділів. В ході аудиту нами досліджено Звіт про корпоративне управління Групи, включений до річного звіту керівництва. У зв'язку з цим ми вважаємо, що:

- опис основних характеристик систем внутрішнього контролю і управління ризиками емітента – фактично відображає визначену політикою підприємства систему органів управління, і викладає цілісну систему внутрішнього контролю і управління ризиками в діяльності Підприємства;
- перелік осіб, які прямо або опосередковано є власниками значного пакета акцій емітента відповідає наявній у нас інформації з цього питання;
- Група повідомляє про відсутність інформації про будь-які обмеження прав участі та голосування акціонерів (учасників) на загальних зборах емітента. В ході аудиту нами не отримано інформації про наявність таких обмежень;
- порядок призначення та звільнення посадових осіб емітента фактично поданий у розділі 5 «ОРГАНІЗАЦІЙНА СТРУКТУРА ТА ОПИС ДІЯЛЬНОСТІ ПІДПРИЄМСТВА» – відповідає діючому законодавству України та статутним вимогам Підприємства;

- повноваження посадових осіб емітента описані у розділі 1 «Склад органів управління ПрАТ «ХК «Київміськбуд»» відповідно до Статуту Підприємства і не суперечить чинному Законодавству України.

Інші розділи звіту про корпоративне управління Підприємства перевірені нами і не суперечить перевіреним нами фінансовій звітності та нашим знанням про Підприємство, отриманим під час аудиту.

Партнером із завдання з аудиту, результатом якого є цей звіт незалежного аудитора, є Устік Валентина Володимирівна (сертифікат аудитора № 006201 від 19.01.2007).

**Директор з аудиту
ТОВ АК «Кроу Україна»**

Самусєва О.П.

Партнер із завдання

Устік В.В.



Контактна інформація

04070 Київ, Україна
вул. Спаська, 37
Тел: +38 044 391 3003
office@crowe.com.ua

Про нас

AC Crowe Ukraine - член міжнародної аудиторської мережі Crowe Global, 8-ї в світі за величиною, яка складається з 250 незалежних фірм, що надають аудиторські та консультаційні послуги у 130 країнах світу та мають 805 офісів. Наша Компанія є представником мережі з бездоганною репутацією, яка демонструє найвищі стандарти якості роботи та надання високопрофесійних послуг.