



КОНСОЛІДОВАНА ФІНАНСОВА
ЗВІТНІСТЬ ЗА РІК,
ЩО ЗАКІНЧИВСЯ
31 ГРУДНЯ 2020 РОКУ
ПрАТ «ХОЛДИНГОВА КОМПАНІЯ
«КИЇВМІСЬКБУД»

та

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

AC Crowe Ukraine

03040 Київ, Україна
пров. Задорожний, 1а
тел: +38 044 391 3003
office@crowe-ac.com.ua

Audit / Tax / Advisory

Smart decisions. Lasting value.



Зміст

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА	3
ЗВІТ ЩОДО АУДИТУ КОНСОЛІДОВАНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ	3
Думка із застереженням	3
Основа для думки із застереженням	3
Ключові питання аудиту	4
Інша інформація	4
Відповідальність аудитора за аудит консолідованої фінансової звітності	5
ЗВІТ ЩОДО ВИМОГ ІНШИХ ЗАКОНОДАВЧИХ І НОРМАТИВНИХ АКТІВ	6
Підтвердження та запевнення	7
Дослідження Звіту про корпоративне управління	7
ФІНАНСОВА ЗВІТНІСТЬ ПрАТ «ХК «Київміськбуд»	10

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку
Акціонерам та управлінському персоналу
ПрАТ «ХК «Київміськбуд»

ЗВІТ ЩОДО АУДИТУ КОНСОЛІДОВАНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

Думка із застереженням

Ми провели аудит консолідованої фінансової звітності Групи ПрАТ «Холдингова Компанія «Київміськбуд» (далі – Група) що складається з консолідованого звіту про фінансовий стан на 31 грудня 2020 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 консолідованих приміток до 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 2020 року, її фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (далі – МСФЗ) та відповідає вимогам Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» щодо складання фінансової звітності.

Основа для думки із застереженням

За результатами аудиту фінансової звітності Групи за 2020 рік ми зауважили наступне:

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», який передбачає оцінку фінансових інвестицій в асоційовані підприємства за методом участі в капіталі, та МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», який передбачає оцінку інших інвестицій за справедливою вартістю.

Зазначене питання може призвести до суттєвого викривлення даних щодо вартості інвестицій, а також фінансового результату в консолідованій фінансовій звітності станом на 31.12.2020. Ми не змогли отримати прийнятні аудиторські докази в достатньому обсязі щодо балансової вартості інвестицій. Отже, 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 контролю якості, аудиту, огляду, іншого надання впевненості та супутніх послуг (далі - МСА), що прийняті Радою з міжнародних стандартів аудиту та надання впевненості. Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності» цього звіту. Ми є незалежними по відношенню до Товариства згідно з Міжнародним кодексом етики професійних бухгалтерів (включаючи міжнародні стандарти незалежності) Ради з Міжнародних стандартів етики для бухгалтерів (далі - 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 із застереженням.

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, при цьому ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань.

Додатково до питання, викладеного у розділі «Основа для думки із застереженням» ми визначили, що описане нижче питання є ключовим питанням аудиту, інформацію щодо якого слід надати в нашому звіті.

Наявність та оцінка запасів

Аудитори звертають увагу на примітку 10 до консолідованої фінансової звітності де розкрито інформацію про склад та оцінку запасів Групи. Станом на 31.12.2020 балансова вартість запасів складає 10 550 754 тис. грн., що становить 87% вартості всіх активів Групи.

Найбільша сума вартості запасів припадає на вартість незавершеного будівництва та готових квартир. В звітності запаси відображаються за найменшою з двох оцінок: первісною вартістю, або чистою вартістю реалізації.

В ході аудиту ми:

- вивчили та оцінили обґрунтованість застосованих керівним персоналом облікових політик та оцінок стосовно обліку запасів;
- вивчили організацію та надійність системи бухгалтерського обліку запасів, вивчили дієвість системи внутрішнього контролю;
- оцінили адекватність розрахунків щодо визначення чистої вартості реалізації та визначення резервів знецінення запасів;
- проаналізували події після дати балансу, які можуть надати підтвердження оцінкам управлінського персоналу;
- перевірили достатність розкриттів щодо запасів Товариства в фінансовій звітності.

Інша інформація

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

- 1) Консолідованого звіту 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 консолідованої фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомитися з іншою інформацією та при цьому розглянути, чи існує суттєва невідповідність між іншою інформацією і консолідованою 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, крім питань які описані в розділі «Основа для думки із застереженням».

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 аудиторю. Ми очікуємо отримати таку інформацію після цієї дати. Після нашого ознайомлення зі змістом регулярної річної інформації Групи, 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 наглядової ради за консолідовану фінансову звітність

Управлінський персонал несе відповідальність за складання консолідованої фінансової звітності відповідно до МСФЗ і вимог Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» 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 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.

Наглядова рада несе 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

Групи 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 Групу 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 наглядовій раді 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 наглядовій раді, 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 наглядовій раді, 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.

Повне найменування	Товариство з обмеженою відповідальністю Аудиторська компанія «Кроу Україна»
Місцезнаходження	03040, м. Київ, пров. Задорожний, 1а
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	27.10.2020

Тривалість виконання аудиторського завдання без перерв з урахуванням продовження повноважень, які мали місце, та повторних призначень	Третій 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.

Аудиторська компанія - 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 контрольованим 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.

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 у Звіті про корпоративне управління, та висловити свою думку щодо окремих його розділів. В ході аудиту нами досліджено Звіт про корпоративне управління ПрАТ «ХК «Київміськбуд», включений до річного звіту керівництва.

На нашу думку Звіт про корпоративне управління адекватно відображає інформацію, зокрема:

- опис основних характеристик систем внутрішнього контролю і управління ризиками емітента наведено в п.5 «Основні характеристики системи внутрішнього контролю» і фактично відображає визначену політикою ПрАТ «ХК «Київміськбуд» систему органів управління, і викладає цілісну систему внутрішнього контролю і управління ризиками в діяльності ПрАТ «ХК «Київміськбуд»;
- перелік осіб, які прямо або опосередковано є власниками значного пакета акцій емітента відповідає наявній у нас інформації з цього питання і наведено в п.2 «Структура акціонерів та їх частки в акціонерному капіталі» ;
- в .2 «Структура акціонерів та їх частки в акціонерному капіталі» ПрАТ «ХК «Київміськбуд» 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 пункті 8 «Порядок призначення та звільнення посадових осіб емітента» – відповідає діючому законодавству України та статутним вимогам ПрАТ «ХК «Київміськбуд»;

- повноваження посадових осіб емітента описані у пункті 1 «Склад органів управління ПрАТ «ХК «Київміськбуд» і не суперечить чинному Законодавству України.

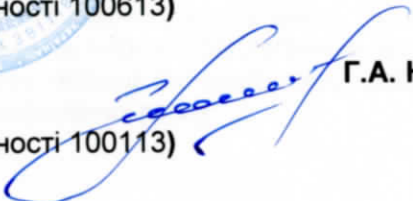
Інші розділи звіту про корпоративне управління ПрАТ «ХК «Київміськбуд» перевірені нами і не суперечать перевіреним нами фінансовій звітності та нашим знанням про Групу, отриманим під час аудиту.

Партнером із завдання з аудиту, результатом якого є цей звіт незалежного аудитора, є Неплюєва Галина Анатоліївна.

Партнер / Директор з аудиту
(номер реєстрації у Реєстрі
аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності 100613)

 О.П. Самусєва

Партнер із завдання / Аудитор
(номер реєстрації у Реєстрі
аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності 100113)

 Г.А. Неплюєва

16 квітня 2021 року



Контактна інформація

Київський офіс

03040 Київ, Україна
пров. Задорожний, 1а
Тел: +38 044 391 3003
office@crowe-ac.com.ua

Одеський офіс

65048 Одеса, Україна
вул. Велика Арнаутська, 2А,
оф. 319
Тел: +38 048 728 8225
odesa@crowe-ac.com.ua

Харківський офіс

61072 Харків, Україна
вул. Тобольська, 42
Тел: +38 057 720 5991
kharkiv@crowe-ac.com.ua

Crowe AVR, Ukraine

03040 Київ, Україна
пров. Задорожний, 1а
Тел: +38 044 391 3003
avr@crowe-ac.com.ua

Crowe Accounting Ukraine

03040 Київ, Україна
пров. Задорожний, 1а
Тел: +38 044 391 3003
account@crowe-ac.com.ua

Про нас

AC Crowe Ukraine - член міжнародної аудиторської мережі Crowe Global, 8-ї в світі за величиною, яка складається з 200 незалежних фірм, що надають аудиторські та консультаційні послуги у 146 країнах світу та мають 765 офісів. Наша Компанія є представником мережі з бездоганною репутацією, яка демонструє найвищі стандарти якості роботи та надання високопрофесійних послуг.

www.crowe.com.ua/croweacu

AC Crowe Ukraine is a member of Crowe Global, a Swiss verein. Each member firm of Crowe Global is a separate and independent legal entity. AC Crowe Ukraine and its affiliates are not responsible or liable for any acts or omissions of Crowe Global or any other member of Crowe Global. Crowe Global does not render any professional services and does not have an ownership or partnership interest in AC Crowe Ukraine.