ТОВ "КИЇВАУДИТ"
вул. Саксаганського, 53/80, офіс 306
м. Київ, 01033
Україна

телефон: +380(44) 287-70-55
факс: +380(44) 287-42-94
www.kievaudit.com
e-mail: kievaudit@ukr.net

Звіт незалежного аудитора щодо фінансової звітності ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «КИЇВПРОЕКТ» станом на 31 грудня 2017 року

Адресат:
Акціонери ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «КИЇВПРОЕКТ»
Управлінський персонал ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «КИЇВПРОЕКТ»
Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку України

Думка із застереженням

Незалежна аудиторська фірма ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КИЇВАУДИТ» (далі – аудитор) на підставі договору № 606/17-18 від 09 жовтня 2017 року провела аудит фінансової звітності ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «КИЇВПРОЕКТ» (далі – Товариство), що складається з Балансу (Звіту про фінансовий стан) на 31 грудня 2017 року, Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід), Звіту про рух грошових коштів та Звіту про власний капітал за рік, що закінчився 31 грудня 2017 року, та приміток до фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, за винятком впливу питання, описаного в розділі «Основа для думки із застереженням» нашого звіту, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах, фінансовий стан Товариства на 31 грудня 2017 року, його фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився 31 грудня 2017 року, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ).

Основа для думки із застереженням

Інші довгострокові фінансові інвестиції відображені в Балансі (Звіті про фінансовий стан) в сумі 24 530 тис. грн. як на початок року так і на кінець року, що закінчився 31 грудня 2017 року. Станом на 31 грудня 2017 року управлінський персонал Товариства не визнав збитки від зменшення корисності фінансових інвестицій, щодо яких існували об'єктивні свідчення зменшення корисності. Ми не мали змоги отримати достатні й належні аудиторські докази щодо розміру збитків від зменшення корисності фінансових інвестицій через відсутність спостережних ринкових даних та іншої об'єктивної інформації, яка б підтверджувала розмір таких збитків. Відповідно, ми не мали змоги визначити, чи була потреба в коригуванні балансової вартості інших довгострокових фінансових інвестицій. Звіт незалежного аудитора щодо фінансової звітності Товариства за рік, що закінчився 31 грудня 2016 року, містив умовно-позитивну думку у зв'язку з неможливістю отримання достатніх і належних аудиторських доказів щодо розміру збитків від зменшення корисності довгострокових фінансових інвестицій через відсутність спостережних ринкових даних та іншої об'єктивної інформації, яка б підтверджувала розмір таких збитків.

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 (далі – Кодекс РМСЕБ) та етичними вимогами, застосовними в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали всі 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.

Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності

Ми звертаємо увагу на Примітку № 2.5 «Економічне середовище» та Примітку № 2.6 «Плани щодо безперервної діяльності», в яких йдеться про можливий вплив політичної та економічної кризи в Україні на здатність Товариства продовжувати діяльність на безперервній основі. Нашу думку щодо цього питання не було модифіковано.

Ключові питання аудиту

Ключові питання аудиту – це питання, які, на наше професійне судження, були найбільш значущими під час нашого аудиту фінансової звітності за поточний період. Ці питання розглядались у контексті нашого аудиту фінансової звітності в цілому та враховувались 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.

1. Як зазначено в Примітці № 2.3 до фінансової звітності, постановою Київського апеляційного господарського суду від 16.08.2017 були задоволені позовні вимоги ПАТ «КИЇВПРОЕКТ» стосовно витребування з незаконного володіння у ТОВ «НВПІ «Київпроект» та повернення у власність ПАТ «КИЇВПРОЕКТ» безпідставно набутого майна – корпоративних прав, які складаються з права єдиного власника на управління та володіння дочірніми підприємствами як цілісним майновим комплексом та на 100 % статутного капіталу дочірніх підприємств. На виконання постанови суду, Товариство відновило всю сукупність правомочностей власника корпоративних прав на вісім дочірніх підприємств. Собівартість інвестицій в кожне дочірнє підприємство складала 20 тис. грн. Станом на 31 грудня 2017 року інвестиції в дочірні підприємства відображені за собівартістю.

   Ми звернули увагу на це питання у зв'язку із значущістю його для розуміння користувачами фінансової звітності Товариства з огляду на спосіб отримання контролю над дочірніми підприємствами.

   Для розгляду цього ключового питання ми виконали наступні процедури: вивчення матеріалів судових справ; аналіз постанови Київського апеляційного господарського суду та рішення Господарського суду м. Києва; аналіз статутів дочірніх підприємств; перевірка правильності відображення інвестицій в дочірні підприємства в бухгалтерському обліку та фінансовій звітності Товариства.
2. В Примітці № 5.3 до фінансової звітності йдеться про те, що на підставі рішення Київського апеляційного господарського суду від 01.11.2016 Товариство відновило права власника приміщення загальною площею 1260,8 кв. м в будівлі по вул. Б. Хмельницького, 16-22, яке було незаконно відчужене у 2014 році (запис про реєстрацію права власності в електронний Реєстр речових прав на нерухоме майно внесено у лютому 2017 року). Приміщення було відображено в бухгалтерському обліку за тією балансовою вартістю, за якою воно обліковувалось на момент незаконного відчуження – 628 тис. грн.

   Ми визнали це питання ключовим питанням аудиту, тому що повернення у власність незаконно відчуженої нерухомості та відновлення цілісності єдиного майнового комплексу суттєво впливає на господарську діяльність ПАТ «КИЇВПРОЕКТ».

   Для розгляду цього ключового питання ми виконали наступні процедури: вивчення матеріалів судових справ; аналіз постанови Київського апеляційного господарського суду та рішення Господарського суду м. Києва; перевірка даних з Реєстру речових прав на нерухоме майно; аналіз даних бухгалтерського обліку за 2014 рік; перевірка правильності відображення об'єкта основних засобів в бухгалтерському обліку Товариства.
3. Балансова вартість основних засобів Товариства станом на 31 грудня 2017 року складала 19 232 тис. грн. (в т.ч. первісна вартість – 38 155 тис. грн., знос – 18 923 тис. грн.), з яких балансова вартість нежитлової будівлі по вул. Б. Хмельницького, 16-22 – 16 565 тис. грн. (в т.ч. первісна вартість – 26 723 тис. грн., знос – 10 158 тис. грн.). Як зазначено в Примітці № 3.1.3, оцінка основних засобів (після їх первісного визнання) здійснюється за собівартістю мінус будь-яка накопичена амортизація та будь-які накопичені збитки від зменшення корисності. Станом на 31 грудня 2017 року управлінським персоналом Товариства не було виявлено ознак того, що корисність будівлі може зменшитися, тому втрати від зменшення корисності та вигоди від відновлення корисності не визнавалися (Примітка № 5.3).

Ми звернули увагу на це питання під часу аудиту фінансової звітності у зв'язку з тим, що процес виявлення ознак зменшення корисності основних засобів обов'язково включає значні судження управлінського персоналу.

Для розгляду цього ключового питання ми виконали наступні процедури: аналіз інформації, отриманої з внутрішніх та зовнішніх джерел, щодо наявності/відсутності видимих ознак пошкодження, ринкових орендних ставок, економічної ефективності активів; аналіз діючих договорів оренди; аналіз документів, що підтверджують здійснені поліпшення будівлі.

4. Як зазначено в Примітці № 5.7 до фінансової звітності, інші необоротні активи Товариства станом на 31 грудня 2017 року представляють собою частку істотної участі в ТОВ «КУА «Інтер Кепітал Груп» в розмірі 3 800 тис. грн., щодо якої станом не отримано погодження в Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку України, відповідно до «Порядку погодження набуття особою істотної участі у професійному учаснику фондового ринку або збільшення її таким чином, що зазначена особа буде прямо чи опосередковано володіти або контролювати 10, 25, 50 і 75 відсотків статутного капіталу такого учасника чи права голосу придбаних акцій (часток) в його органах управління», затвердженого рішенням НКЦПФР від 13.03.2012 № 394. Товариство продовжує роботу щодо погодження такої істотної участі та наступного внесення змін до статуту ТОВ КУА «Інтер Кепітал Груп» і ЄДРПОУ.

   Це питання є ключовим питанням аудиту у зв'язку з неузгодженістю різних законодавчих і нормативних вимог та невизначеністю майбутнього результату дій Товариства.

   Для розгляду цього ключового питання ми виконали наступні процедури: аналіз документів, що підтверджують дії, ужиті Товариством для погодження набуття істотної участі в ТОВ КУА «Інтер Кепітал Груп»; обговорення питання з працівниками юридичного відділу Товариства; аналіз Статуту ТОВ КУА «Інтер Кепітал Груп»; аналіз законодавчих та нормативних вимог.

5. В Примітці № 3.1.2 до фінансової звітності наведені основні принципи визнання зменшення корисності дебіторської заборгованості. Збиток від зменшення корисності дебіторської заборгованості відображається шляхом формування резерву. Як зазначено в Примітці № 5.9., станом на 31 грудня 2017 року балансова вартість дебіторської заборгованості за товари, роботи, послуги складала 4 523 тис. грн. (первісна вартість – 7 718 тис. грн., резерв – 3 195 тис. грн.), балансова вартість іншої поточної дебіторської заборгованості складала 2 601 тис. грн. (первісна вартість – 3 962 тис. грн., резерв – 1 361 тис. грн.). Згідно з обліковою політикою Товариства, резерв визначається розрахунковим методом на підставі історичних даних щодо дебіторської заборгованості.

   Ми звернули увагу на це питання під часу аудиту фінансової звітності у зв'язку з тим, що визнання суми зменшення корисності дебіторської заборгованості обов'язково включає значні судження управлінського персоналу.

   Для розгляду цього ключового питання ми виконали наступні процедури: аналіз облікової політики Товариства на предмет відповідності принципів визнання зменшення корисності вимогам МСФЗ; перевірка дебіторів за строками непогашення заборгованості; повторний перерахунок сум зменшення корисності дебіторської заборгованості.

Інша інформація

Управлінський персонал ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «КИЇВПРОЕКТ» несе відповідальність за іншу інформацію. Інша інформація складається з інформації, яка міститься в окремих розділах Регулярної річної інформації емітента цінних паперів, що розкривається у відповідності до «Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів», затвердженого Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 03.12.2013 № 2826, але не містить фінансової звітності та нашого звіту аудитора щодо неї.

Наша думка щодо фінансової звітності не поширюється на іншу інформацію та 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, зазначеною вище, якщо вона буде нам надана, та, при цьому, розглянути, чи існує суттєва невідповідність між іншою інформацією та фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ця інформація має вигляд такої, що містить суттєве викривлення.

Якщо після ознайомлення з усією інформацією, яка міститься в розділах Регулярної річної інформації емітента цінних паперів, що розкривається у відповідності до «Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів», затвердженого Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 03.12.2013 № 2826, ми дійдемо висновку, що в ній існує суттєве викривлення, ми повідомимо інформацію про це питання, тим, кого наділено найвищими повноваженнями, та, у разі потреби, доведемо до відома користувачів фінансової звітності.

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

Управлінський персонал ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «КИЇВПРОЕКТ» 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 унаслідок шахрайства або помилки.

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

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

Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності

Нашими цілями є отримання обґрунтованої впевненості, що фінансова звітність в 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 та 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 Товариства продовжити безперервну діяльність. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу в своєму звіті незалежного 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 незалежного 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 розкриттям 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 результати аудиту, включаючи будь-які суттєві недоліки заходів внутрішнього контролю, виявлені нами під час аудиту.

Ми також заявляємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, 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 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.

Партнером завдання з аудиту, результатом якого є цей звіт незалежного аудитора є Соловйова Марина Леонідівна.

Партнер завдання з аудиту
(сертифікат аудитора серії «А» № 005258) М. Л. Соловйова

Директор ТОВ «КИЇВАУДИТ»
(сертифікат аудитора серії «А» № 005559) Н.І. Іщенко

14 березня 2018 року

Адреса: м. Київ, вул. Саксаганського, 53/80, оф. 306
тел. (044) 287-70-55, 287-42-94
сайт: www.kievaudit.com