



---

*01135 м.Київ, вул. Полтавська, 10, кв.33 Тел./факс: (044) 222- 88-21,  
E-mail: intellekt-servis\_AUDIT@ukr.net*

---

**Звіт незалежного аудитора  
щодо фінансової звітності  
ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА  
«КИЇВПРОЕКТ»  
станом на 31 грудня 2021 року**

**Адресат:**

*Акціонери ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «КИЇВПРОЕКТ»  
Управлінський персонал ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «КИЇВПРОЕКТ»*

## **Звіт щодо аудиту фінансової звітності**

### **Думка**

Ми провели аудит фінансової звітності ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «КИЇВПРОЕКТ» (далі – ПАТ «КИЇВПРОЕКТ» або Товариство), що складається із Балансу (Звіт про фінансовий стан) на 31 грудня 2021 року, Звіту про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 2021 рік, Звіту про рух грошових коштів (за прямим методом) за 2021 рік, Звіту про власний капітал за 2021 рік та приміток до фінансової звітності за 2021 рік, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, фінансова звітність, що додається відображає достовірно в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан ПАТ «КИЇВПРОЕКТ» на 31 грудня 2021 року, та його фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився 31 грудня 2021 року, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ) та вимог Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність» від 16.07.1999 року № 996 - XIV, щодо складання фінансової звітності.

### **Основа для думки**

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 Товариства згідно з Кодексом Етики Професійних Бухгалтерів Ради з Міжнародних стандартів етики для бухгалтерів («Кодекс РМСЕБ») та етичними вимогами, застосованими 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.

### **Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності**

Ми звертаємо увагу на примітку 2.5 «Економічне середовище» та примітку 2.6 «Плани щодо безперервної діяльності», які свідчать про вплив зовнішніх та внутрішніх факторів на економічну стабільність Товариства. Стан економіки в Україні тенденції її розвитку, фінансовий стан покупців та постачальників, потенційні джерела відновлюваного фінансування дозволяють зробити лише короткочасний прогноз зовнішнього середовища в якому буде діяти Товариство та в залежності від змін які необхідно буде вносити у перелік поставлених завдань та комплексу заходів по їх реалізації. Нашу думку щодо цього питання не було модифіковано.

### **Пояснювальний параграф**

Ми звертаємо увагу на Примітку 12 «Події після звітної дати» у фінансовій звітності,

Фінансова звітність Товариства за 2021 рік підготовлена на основі припущення акціонерів і менеджменту про безперервну діяльність Товариства. Оскільки фінансова звітність Товариства за 2021 рік затверджена до випуску 21.02.2022 р., вона не враховує наступні обставини після дати балансу, а саме вплив військової агресії Російської Федерації проти України на діяльність Товариства.

Війна з Росією може мати безпосередній і значний вплив на діяльність Товариства в майбутніх періодах, його активи та фінансові показники.

Невизначеність тривалості та вплив воєнного стану, майбутні події, пов'язані з воєнним станом, можуть вплинути на діяльність Товариства.

Нашу думку не було модифіковано щодо цього питання.

## Ключові питання аудиту

Ключові питання аудиту – це питання, які на наше професійне судження, були більш значущими під час нашого аудиту фінансової звітності за поточний період. Ці питання розглядалися в контексті нашого аудиту фінансової звітності в цілому та враховувалися при формуванні думки щодо цих питань, при цьому ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань.

Ключові питання аудиту	Опис аудиторських процедур
<p>1 Повнота відображення доходів.</p> <p>В Звіті про фінансові результати відображено чистий дохід від реалізації товарів робіт та послуг у сумі 7800тис.грн, що менше в порівнянні з аналогічним періодом попереднього року на 24616 тис.грн.</p> <p>Використання керівництвом Підприємства підходів до відображення доходу відповідає вимогам МСФЗ 15 «Дохід від контрактів з клієнтами та МСФЗ 16 «Оренда» і є доречним.</p> <p>2. Дебіторська заборгованість станом на 31.12.2021р.складається із:</p> <p>а) Балансова вартість дебіторської заборгованості за товари, роботи, послуги за винятком резерву під знецінення становить 3199тис.грн.</p> <p>Резерв під знецінення (резерв сумнівних боргів) нараховано у сумі 269тис.грн</p> <p>б) Балансова вартість по виданим авансам за винятком податкового кредиту становить 23839тис.грн.</p> <p>Податковий кредит ( відстрочений ПДВ) по виданим авансам за роботи та послуги з реконструкції будівлі складає 4724 тис.грн.</p> <p>в) Балансової вартості іншої поточної заборгованості за винятком резерву під знецінення становить 3954тис.грн.</p> <p>Резерв під знецінення за цією заборгованість складає 2185тис.грн.</p> <p>Інформація про дебіторську заборгованість наведена в примітках №№ 3.1.1, 3.1.2 та 5.8</p>	<p>Ми провели аудиторські процедури по виявленню чинників, які б підтверджували чи спростовували правильність відображення доходів у бухгалтерському обліку. Ми перевірили бухгалтерську документацію, що підтверджує відображення доходів у бухгалтерському обліку. В примітці 6.1 розкрита структура доходів. Основна питома вага доходів - це надходження від оренди приміщень Товариство визнавало дохід від операційної оренди на прямолінійній основі протягом строку.</p> <p>Різне падіння доходів звітного року пов'язане з прийняттям рішення про відновлення та продовження заходів щодо реконструкції нежилого будинку ПАТ «КИЇВПРОЕКТ» по вул. Богдана Хмельницького, буд. 16-22 у м. Києві з 01 березня 2021 року.</p> <p>Ми приділили особливу увагу цьому питанню, в зв'язку з тим, що процес оцінки очікуваних кредитних збитків від дебіторської заборгованості із застосуванням матриці резервування, що передбачає застосування значних суджень управлінським персоналом.</p> <p>Наші процедури включають зокрема аналіз положень облікової політики на предмет відповідності вимогам МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», аналіз умов договорів, щодо терміну погашення дебіторської заборгованості, перевірка отримання оплати від дебіторів після звітної дати, аналіз обґрунтованості визначення управлінським персоналом ставок резервування, оцінка достатності розкриття інформації в примітках до фінансової звітності.</p> <p>Ми вважаємо, що виконані нами аудиторські процедури були прийнятними та достатніми для отримання доказів стосовно оцінки дебіторської заборгованості у відповідності до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти».</p>

## Інша інформація

Управлінський персонал ПАТ «КИЇВПРОЕКТ» несе відповідальність за іншу інформацію, підготовлену станом та за рік, що закінчився 31 грудня 2021 року.

Інша інформація складається із Річної звітності емітента цінних паперів за 2021 рік (яка включає у складі звіту керівництва звіт про корпоративне управління) відповідно Закону України «Про цінні папери та фондовий ринок» від 23.02.2006 № 3480-IV.

Інформація, 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 та, при цьому, розглянути, чи існує суттєва невідповідність між іншою інформацією і фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ця 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.

Ми не виявили фактів, які свідчили про:

- неузгодженість Звіту керівництва ПАТ «Київпроект» за 2021 рік із фінансовою звітністю Товариства за 2021 рік;
- невідповідністю Звіту керівництва вимогам законодавства;
- наявність суттєвих викривлень в Звіті керівництва.

Звіт про корпоративне управління станом на 31 грудня 2021 року складено управлінським персоналом Товариства відповідно до вимог:

- Частина 3 статті 40-1 Закону України «Про цінні папери та фондовий ринок»;
- «Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів», затвердженого рішення НКЦПФР 03.12.2013 № 2826 (з подальшими змінами та доповненнями) в частині вимог щодо інформації, зазначеної у підпунктах 5-9 пункту 4 розділу VII додатка 38 до цього Положення.

Ми виконали процедури для отримання аудиторських доказів щодо того, чи достовірно, повно та відповідно відображена інформація, що зазначена у Звіті про корпоративне управління, вимогам частини третьої статті 40<sup>1</sup> «Звіт керівництва» та не суперечить даним діяльності Товариства за звітний період.

На основі виконаних процедур та отриманих доказів ніщо не привернуло нашої уваги, що б змусило нас вважати, що Публічним акціонерним товариством «КИЇВПРОЕКТ», не розкрито достовірно, повно та відповідно інформацію яка включена до складу звіту про корпоративне управління відповідно до вимог частини третьої статті 40<sup>1</sup> «Звіт керівництва» Закону України «Про цінні папери та фондовий ринок» № 3480-IV від 23.02.2006р., та те, що дана інформація не відповідає даним діяльності Товариства за звітний період.

Якщо після ознайомлення з усією інформацією, яка міститься в розділах Регулярної річної інформації емітента цінних паперів, ми дійдемо до 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 несе відповідальність за складання і достовірне подання цієї фінансової звітності відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності та 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 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 товариство чи припинити діяльність, або не має інших альтернатив цьому.

Ті, кого наділено найвищими повноваженнями, несуть відповідальність за нагляд за процесом 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, можуть впливати на 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;
- доводимо висновок 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 висновок 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 Товариства 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 дотримуємось відповідних етичних вимог щодо незалежності, та повідомляємо їх про всі стосунки й інші питання, які могли б обґрунтовано вважатись такими, що впливають на нашу незалежність, а також, де це застосовано, про відповідні застережні заходи.

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 переважати його корисність для інтересів громадськості.

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

У відповідності до вимог статті 14 Закону України “Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність” від 21 грудня 2017 року № 2258-VIII ми наводимо в нашому звіті незалежного аудитора наступну інформацію, яка вимагається на додаток до вимог Міжнародних стандартів аудиту.

Надання неаудиторських послуг та незалежність.

1. Ми підтверджуємо, що ми не надавали заборонені неаудиторські послуги, зазначені у четвертій частині статті 6 Закону України “Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність”. Ми, включаючи ключового партнера з аудиту, були незалежними по відношенню до ПАТ «КІЇВПРОЕКТ» при проведенні нашого аудиту. Крім того, протягом періоду з 01 січня 2021р. по 31 грудня 2021р. ми не надавали будь-які інші послуги, крім послуг з обов’язкового аудиту фінансової звітності.

2. У результаті виконаних процедур ми не виявили суттєвих порушень. На нашу думку, фінансова звітність ПАТ «КІЇВПРОЕКТ», що додається, відповідає вимогам законодавства України.

### **Основні відомості про суб’єкта аудиторської діяльності**

- Найменування: Товариство з обмеженою відповідальністю «Інтелект-сервіс». Дата державної реєстрації 03.08.1999р., номер запису про включення до ЄДР 1 074 120 0000 009102. Код ЄДРПОУ 30489017.
- Місцезнаходження: 01135, м. Київ, вул. Полтавська, 10, кв.33
- E-mail: [intellekt-servis\\_AUDIT@ukr.net](mailto:intellekt-servis_AUDIT@ukr.net)
- ТОВ “Інтелект-сервіс” включено до розділу «Суб’єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов’язковий аудит фінансової звітності» Реєстру аудиторів та суб’єктів аудиторської діяльності, що ведеться Аудиторською палатою України за № 2129.

Аудит річної фінансової звітності Публічного акціонерного товариства «КІЇВПРОЕКТ» станом на 31.12.2021 року проведено аудитором відповідно до умов договору від 12 січня 2022 р № 205/12/21. Строк проведення аудиту з 01 лютого по 10 травня 2022 року.

Ключовим партнером завдання з аудиту, результатом якого є цей звіт незалежного аудитора є Блейчик Галина Антонівна (сертифікат аудитора А 003711 від 26.03.1999 р.).

Директор ТОВ «Інтелект-сервіс»  
(ключовий партнер завдання з аудиту)  
(номер реєстрації в Реєстрі аудиторів 100879)



Блейчик Г.А.

Аудиторський звіт складено 17 травня 2022р.

Адреса аудитора. 01135 Київ, Україна

Вул. Полтавська, буд 10, оф/кв.33.