



*01135 м.Київ, вул. Полтавська, 10, кв.33 Тел./факс: (067) 276- 34-21,
E-mail: intellekt-servis_AUDIT@ukr.net*

**Звіт незалежного аудитора
щодо фінансової звітності
АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА
«КИЇВПРОЕКТ»
станом на 31 грудня 2025 року**

Адресат:

Акціонери АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «КИЇВПРОЕКТ»

Управлінський персонал АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «КИЇВПРОЕКТ»

Звіт щодо аудиту фінансової звітності

Думка

Ми провели аудит фінансової звітності АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «КИЇВПРОЕКТ» (далі – АТ «КИЇВПРОЕКТ» або Товариство), що складається із Балансу (Звіт про фінансовий стан) на 31 грудня 2025 року, Звіту про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 2025 рік, Звіту про рух грошових коштів (за прямим методом) за 2025 рік, Звіту про власний капітал за 2025 рік та приміток до фінансової звітності за 2025 рік, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, фінансова звітність, що додається відображає достовірно в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан АТ «КИЇВПРОЕКТ» на 31 грудня 2025 року, та його фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився 31 грудня 2025 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 «Безперервність діяльності, які свідчать, що діяльність Товариства здійснюється в умовах макроекономічної нестабільності, зумовленої триваючою збройною агресією російської федерації проти України та дією воєнного стану.

Воєнні дії вплинули на економіку України через порушення логістичних ланцюгів, зростання операційних витрат, валютні та адміністративні обмеження, зниження платоспроможності окремих контрагентів та загальну невизначеність ділового середовища.

Подальший розвиток подій та їх тривалість залишаються невизначеними. Вплив зазначених факторів на діяльність Товариства залежить від майбутніх макроекономічних умов та регуляторного середовища.

Керівництво здійснює постійний моніторинг зовнішніх ризиків та адаптує операційну діяльність відповідно до поточних умов.

Фінансова звітність підготовлена на основі припущення про безперервність діяльності відповідно до МСБО 1 «Подання фінансової звітності».

При оцінці здатності продовжувати діяльність керівництво врахувало:

- поточний фінансовий стан та структуру зобов'язань;
- рівень ліквідності;
- результати діяльності за звітний період;

- прогноз грошових потоків на 2026–2027 роки;
- стан дебіторської та кредиторської заборгованості;
- можливість регулювання витрат відповідно до обсягів діяльності.

Станом на дату затвердження фінансової звітності Товариство продовжує здійснювати операційну діяльність, своєчасно виконує зобов'язання та має достатній рівень ліквідності для покриття поточних потреб.

Хоча воєнний стан та макроекономічна ситуація створюють підвищений рівень невизначеності, керівництво вважає, що Товариство має достатні ресурси та управлінські інструменти для продовження діяльності в передбачуваному майбутньому.

На дату затвердження цієї фінансової звітності відсутні підстави вважати, що Товариство не зможе продовжувати діяльність на безперервній основі

Ми наголошуємо, що прогнози щодо розвитку ситуації та відповідних негативних наслідків дуже складно прогнозувати через непередбачуваність дій керівництва росії що свідчить про існування суттєвої невизначеності, яка може поставити під сумнів здатність Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі в майбутніх періодах.

В той же час припущення управлінського персоналу щодо безперервності діяльності є доречним.

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. Незавершені капітальні інвестиції</p> <p>Станом на 31.12.2025 року незавершені капітальні інвестиції склали 210280 тис.грн. та представлені:</p> <p>- <i>незавершеним будівництвом по об'єкту «Реконструкція майнового комплексу – будівлі «Київпроект» під багатофункціональний комплекс по вул. Богдана Хмельницького, 16-22 у Шевченківському районі м. Києва»</i></p>	<p>Ми приділили особливу увагу цій статті балансу, оскільки на етапі реконструкції будівлі вартість незавершених капітальних інвестицій є суттєвою статтею балансу, та буде мати значний вплив на вартість основного засобу (будівлі) по завершенню реконструкції.</p> <p>Ми здійснили процедури перевірки юридичних правочинів, а саме рішень загальних зборів акціонерів від 17.04.2019 р. документів на право власності та інших.</p> <p>Повноти та достовірності операцій по незавершеним капітальним інвестиціям в бухгалтерському обліку. Наші процедури включають зокрема аналіз облікової політики на предмет відповідності МСБО (IAS)16 «Основні засоби», аналіз умов договорів, актів виконаних робіт та їх оплати. В примітці 2.1 Незавершене будівництво наведено положення щодо бухгалтерського обліку та підходи Товариства до облікових оцінок об'єкта незавершеного будівництва.</p>

	<p>В примітці 5.2 Активи в стадії створення (незавершені капітальні інвестиції) представлена динаміка витрат за об'єктом та інформація щодо реалізації проекту реконструкції</p> <p>. Ми вважаємо, що виконані нами аудиторські процедури були прийнятними та достатніми для отримання доказів стосовно незавершених капітальних інвестицій.</p>
--	---

Інша інформація

Управлінський персонал АТ «КИЇВПРОЕКТ» несе відповідальність за іншу інформацію, підготовлену станом та за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року.

Інша інформація складається із Звіту керівництва, що складена відповідно Закону України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки» 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, а також особами, які надають забезпечення за такими цінними паперами» затвердженого Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 06.06.2023 № 608.

Наша думка щодо фінансової звітності не поширюється на іншу інформацію

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 АТ «Київпроект» за 2025 рік із фінансовою звітністю Товариства за 2025 рік;
- невідповідністю Звіту керівництва вимогам законодавства;
- наявність суттєвих викривлень в Звіті керівництва.

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

Розкриття додаткової інформації відповідно до рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 22.07.2021 № 555.

В даному розділі розкриті питання, щодо Акціонерного товариства «КИЇВПРОЕКТ» (код ЄДРПОУ 04012780), які не розкриті в звіті щодо аудиту фінансовій звітності, а також питання, що потребують розкриття у відповідності до рішень Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, в тому числі «Вимог до інформації, що стосується аудиту або огляду фінансової звітності учасників ринків капіталу та організованих товарних ринків, нагляд за якими здійснює Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку», що затверджені рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку України №555 від 22.07.2021 року.

Розкриття інформації щодо кінцевих бенефіціарних власників

За даними Переліку акціонерів, складеному ПАТ «НДУ» власниками акцій Товариства станом на 31.12.2025 р. є:

Назва /П.І.Б./	Країна	ЄДРПОУ	Всього ЦП	За номіналом	Відсоток
ТОВ «СПЕЦРЕНТФІНАНС»	Україна	43900995	2 908 571	5 817 142	47,623282%
ТОВ «ДЖЕМП»	Україна	44150775	2 884 878	5 769 756	47,235346%
ТОВ "Київпроект", Україна	Україна	32000441	1	2	0,000016%
ТОВ Регіон плюс"	Україна	32453202	43 942	87 884	0,719481%
Фізичні особи (902)			225 471	450 942	3.691733%
Разом:			6 107 456	12 214 912	100,00%

Юридичною особами, які здійснюють безпосередній контроль та здійснюють вирішальний вплив, являються наступні компанії, які являється власниками значного пакета акцій АТ «Київпроект»:

- ТОВ «СПЕЦРЕНТФІНАНС» Код ЄДРПОУ 43900995 (Україна). Кількість акцій – 2908571 шт., що складає 47,623282 % статутного капіталу Товариства.
- ТОВ «ДЖЕМП» 44150775 (Україна). Кількість акцій – 2884878 шт., що складає 47,235346 % статутного капіталу Товариства.

Юридичною особами, які здійснюють опосередкований контроль:

- ТОВ «Спецбудінвест-17» 33157360 (Україна)
100% власник ТОВ «СПЕЦРЕНТФІНАНС»

1. ТОВ «СПЕЦРЕНТФІНАНС

Кінцеві бенефіціари :

Прохорчук Микола Володимирович 50% Україна	Янішевський Віктор Станіславович 50% Україна
---	---

РНОКПП 2218600919
Дата народження 28.09.1960
2.ТОВ «ДЖЕМП»

Кінцеві бенефіціари :
Райчук Дмитро Андрійович
100%
Україна
РНОКПП 2893907675
Дата народження 26.03.1979

РНОКПП 2346513399
Дата народження 30.05.1964

АТ «КИЇВПРОЕКТ» не є контролером/учасником фінансової групи, та не є підприємством, яке становить суспільний інтерес.

АТ «КИЇВПРОЕКТ» не має материнських/ дочірніх компаній.

Інформація, щодо дотримання вимог Закону України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки» №3480 –IV від 23.02. 2006 року.

Управлінський персонал Замовника несе відповідальність за інформацію, яка включається до Звіту про корпоративне управління відповідно до вимог частини 3 статті 127 Закону України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки».

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 127 «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 Акціонерним товариством «КИЇВПРОЕКТ», не розкрито достовірно, повно та відповідно інформацію, зазначену в пунктах 5-9, яка включена до складу звіту про корпоративне управління, а також перевірена інформація зазначена в пунктах 1-4 Звіту керівництва, відповідно до вимог частини третьої статті 127 «Звіт керівництва» Закону України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки» №3480 – IV № 3480-IV від 23.02.2006р. Інформація відповідає даним діяльності Товариства за звітний період.

Наша думка щодо інформації Звіту про корпоративне управління не поширюється на іншу інформацію Звіту керівництва і ми не надаємо висновок з будь-яким рівнем впевненості щодо такої інформації

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.

Звіт, щодо вимог Закону України «Про акціонерні товариства» від 27.07.2022 № 2465-IX

Статтею 109. Закону України «Про акціонерні товариства» від 27.07.2022 № 2465-IX передбачено проведення перевірки фінансово-господарської діяльності акціонерного товариства за результатами фінансового року суб'єктом аудиторської діяльності.

В рамках укладеного договору на проведення аудиту фінансової звітності за 2025 рік нам було надано доступ до всієї інформації, необхідної для проведення аудиту.

Інформація, щодо підтвердження достовірності та повноти даних фінансової звітності за звітний рік наведена вище в розділі «Звіт щодо аудиту фінансової звітності».

Аудиторами при перевірці фінансово - господарських операцій, відображених в обліку на підставі первинної документації не виявлено фактів порушення законодавства.

В примітках № 11.1 Аналіз балансу, № 11.2 Аналіз звіту про фінансові результати та №11.3 Основні показники оцінки фінансово - господарської діяльності Товариства наведено повну інформацію фінансово - господарської діяльності.

Незважаючи на військову агресію з боку російської федерації, яка триває з лютого 2022 року, Товариство продовжує здійснювати свою операційну діяльність та має достатні грошові потоки для обслуговування своїх першочергових та обов'язкових зобов'язань, зокрема перед персоналом. Підсумки роботи за 2025 рік свідчать про позитивну динаміку за основними напрямками фінансово - господарської діяльності.

Товариство не залучає банківські кредити, не має заборгованості по заробітній платі, податкам, перерахуванням платежів до Державного бюджету України та єдиного соціального внеску.

Фінансовим результатом діяльності за 2025 рік є отримання чистого прибутку у сумі 147, 0 тис.грн.

Аналіз показників фінансового стану свідчить про платоспроможний та фінансово стабільний стан Товариства.

Наявність та відповідність системи внутрішнього контролю і управління ризиками

Система внутрішнього контролю Товариства забезпечує здійснення стратегічного, оперативного та поточного контролю за її фінансово- господарською діяльністю.

Наглядова рада забезпечує функціонування належної системи контролю, а також здійснення стратегічного контролю за фінансово - господарською діяльністю Товариства.

Функції оперативного управління виконує директор, повноваження якого визначені в Статуті.

Статутом не передбачено створення ревізійної комісії.

Функції внутрішнього контролю покладені на Першого заступника директора, який здійснює поточний контроль за фінансово - господарською діяльністю Товариства.

Аудитор отримав розуміння, зовнішніх чинників, діяльності суб'єкта господарювання, структуру його власності, структуру та спосіб фінансування, облікову політику, цілі та стратегії і пов'язані з ними бізнес-ризиків, оцінки та огляди фінансових результатів.

В Примітках № 10.4 Управління ризиками розкрита інформація щодо ризиків Товариства та їх попередження.

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*
- ТОВ «Інтелект-сервіс» включено в реєстр аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності за номером 2129.
- Сайт ТОВ «Інтелект- сервіс» <https://finance-pro.com.ua/>

Аудит річної фінансової звітності Акціонерного Товариства «КИЇВПРОЕКТ» станом на 31.12.2025 року проведено аудитором відповідно до умов договору від 23 грудня 2025 р № 321/12/25 Строк проведення аудиту з 25 січня по 03 березня 2026 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. номер в реєстрі аудиторів 100879).

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



Блейчик Г.А.

Аудиторський звіт складено 03 березня 2026р.

Адреса аудитора. 01135 Київ, Україна

вул. Полтавська, буд 10, оф/кв.33.