

**ТОВ «АФ «Главбух»**

Україна, 02094, м. Київ,  
вул. Червоноткацька, 18-б, оф.8

**e-mail:** [glavbuhaudit@gmail.com](mailto:glavbuhaudit@gmail.com)

**Взб Сайт:** <https://www.glavbuh-audit.com.ua/>

тел./факс: +38 (044) 451-44-91,  
+38 (044) 558-74-66,  
+38 (044) 296-12-22

Керівництву КП «Київжитлоспецекексплуатація»  
Засновникам КП «Київжитлоспецекексплуатація»

**ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА  
щодо фінансової звітності  
КОМУНАЛЬНОГО ПІДПРИЄМСТВА  
«КИЇВЖИТЛОСПЕЦЕКСПЛУАТАЦІЯ»**

**станом на 31.12.2019 року**

**Київ - 2020**

## ДУМКА ІЗ ЗАСТЕРЕЖЕННЯМ

Ми провели аудит фінансової звітності Комунального підприємства «Київжитлоспецексплуатація» (далі – Підприємство). Ця звітність включає:

1. Звіт про фінансовий стан (зведений) на 31.12.2017, 31.12.2018 та 31.12.2019 року;
2. Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) (зведений) за 2019 рік з порівняльною інформацією за 2018 рік;
3. Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом) (зведений) на 2019 рік;
4. Звіт про власний капітал (зведений) за 2019 рік;
5. Примітки до фінансової звітності за період, що закінчився 31.12.2019 року;
6. Наказ Про облікову політику № 207 від 29.11.2018 року (Наказ Підприємства «Про організацію бухгалтерського обліку та облікову політику»).

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 Підприємства на 31 грудня 2019 р., та його фінансові результати за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Закону Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні та відповідно до вимог Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ). Підприємство вперше застосовує МСФЗ для формування фінансової звітності за 2019 рік (перша фінансова звітність за МСФЗ).

## ОСНОВА ДЛЯ ВИСЛОВЛЮВАННЯ ДУМКИ ІЗ ЗАСТЕРЕЖЕННЯМ

### 1. Необоротні активи

У зв'язку з тим, що ми були призначені аудиторами Підприємства після 31 грудня 2019 року, ми не змогли спостерігати за інвентаризацією необоротних активів на початок та на кінець 2019 року. Однак, на Підприємстві цю процедуру виконувала інвентаризаційна комісія, якій висловлено довіру, згідно вимог МСА.

За допомогою альтернативних процедур ми змогли впевнитися в наявності та кількості необоротних активів, утримуваних на 31 грудня 2019 року.

В балансі Підприємства необоротні активи (основні засоби, незавершені капітальні інвестиції та НМА) відображені в сумі 916 241 тис. грн., що становить 89,8% від вартості всіх активів.

Ми не можемо дати повної аудиторської гарантії щодо залишків по них. У зв'язку з цим ми не змогли визначити, чи існує потреба в будь-яких коригуваннях необоротних активів, відображених чи невідображених в обліку, а також елементів, що входять до складу звіту.

#### 1.1. Зменшення корисності незавершених капітальних інвестицій

Підприємством станом на 31.12.2019 здійснювалась оцінка існування ознак можливого зменшення корисності об'єктів при проведенні інвентаризації.

За даними проведеної оцінки ознак можливого зменшення корисності активів Підприємством не виявлено, в тому числі ознак зменшення корисності об'єктів незавершеного капітального будівництва вартістю **13 374,9** тис. грн. за адресами: вул. Порики, 7-9 та вул. Столичне шосе, 29 км. Об'єкти закріплені на праві господарського відання за КП КЖСЕ згідно розпоряджень КМДА ВО КМР та зараховані на баланс Підприємства у 2008 та 2010 роках відповідно.

Ми вважаємо, що Підприємство не має обґрунтованих доказів щодо вартості вищевказаних активів станом на 31.12.2019 року.

Ми не мали змоги перевірити або підтвердити альтернативними методами оціночну вартість корисності об'єктів незавершених капітальних інвестицій, що відображаються у вищезазначеній статті.



## 1.2. Основні засоби.

Більша частина необоротних активів це основні засоби, процент основних засобів становить 82,9% валюти балансу на 31.12.2019, в т.ч. будинки та споруди.

В обліку Підприємства на кінець звітного року первісна вартість повністю амортизованих основних засобів складає суму 8561 тис. грн., з них: вартість придатних для використання, складає **7613 тис. грн.** і непридатних для подальшої експлуатації **948 тис. грн.** Той факт, що Підприємство продовжує використовувати такі об'єкти, свідчить про те, що такі основні засоби мають споживчу вартість. Задля оцінки впливу даного питання на фінансову звітність слід було провести додаткові процедури, один із варіантів подальшої експлуатації об'єкта, — провести його дооцінку, або переглянути термін використання зазначених об'єктів основних засобів та вказати нову залишкову вартість з відповідним коригуванням. Ці процедури не було виконано, що не відповідає принципам ведення обліку за міжнародними стандартами. В Примітках даний факт не розкрито. Отже, аудиторів не мали можливості оцінити вплив даного питання на фінансову звітність.

Згідно даних інвентаризації необоротних активів на 01.12.2019 на балансі Підприємства обліковуються 4 об'єкти - **будинки та споруди** залишковою вартістю **1 893 тис. грн.**, які є неіснуючими або зруйнованими.

За даними перевірки встановлено, що на балансі Підприємства перебувають приміщення з залишковою вартістю **2 310 тис. грн.**, які одночасно перебувають на балансі іншої організації. Відповідна інформація відсутня в примітках до звітності, що не відповідає принципам подання звітності за міжнародними стандартами бухгалтерського обліку.

Таким чином, об'єкти, залишковою вартістю **4 203 тис. грн.** не можуть бути визнані активами в балансі.

За даними інвентаризації, крім будинків та споруд, основні засоби первісною вартістю на суму **1 005 тис. грн.** непридатні для подальшого використання та/або не підлягають ремонту.

## 2. Дебіторська заборгованість

В обліку Підприємства сума дебіторської заборгованості, щодо якої минув строк позовної давності складала станом на 31.12.2019 р. **11 008 тис. грн.** Крім того, дебіторську заборгованість в сумі **5 894 тис. грн.** контрагент не підтвердив в акті звірки.

Те, що безнадійна заборгованість входить до складу активів, це привід сумніватися в достовірності даних фінансової звітності.

В Примітках не розкрито інформацію щодо класифікації заборгованості за термінами погашення та даних щодо оцінки дебіторської заборгованості з терміном погашення більше 12 місяців за амортизованою теперішньою вартістю із застосуванням методу ефективного відсотка (МСФЗ 9).

## 3. Резерв під очікувані кредитні збитки

Станом на 31.12.2019 аудиторів встановлено, що управлінський персонал не в повній мірі дотримується вимог облікової політики в частині формування резерву під очікувані кредитні збитки (резерву сумнівних боргів) в сумі **12 053 тис. грн.**

Підприємство для обчислення суми резерву під очікувані кредитні збитки не застосовує **єдиний метод нарахування резерву** для структурних підрозділів.

Відповідно до міжнародних стандартів фінансового звітування облікова політика має бути однаковою у всіх структурних підрозділів Підприємства незалежно від їх місця розташування.



Таким чином, Підприємство при розрахунку резервів сумнівних боргів не дотримується вимог Облікової політики, положення якої повинні застосовувати всі відокремлені підрозділи, які є частинами однієї юридичної особи, та вимоги звітування за МСФЗ.

#### **4. Облік державних грантів**

В примітках не розкрито факт, що залишок цільового фінансування **30 157** тис. грн. в рядку 1525 «Цільове фінансування» Звіту про фінансовий стан не є залишком бюджетних коштів, а станом на 31.12.2019 року, являє собою вартість виконаних проектних робіт по капітальних ремонтах, придбаного обладнання, що потребує монтажу; виконаних робіт по дообладнанню та модернізації за рахунок коштів міського бюджету відповідно до Програми економічного і соціального розвитку м. Києва на 2018-2020 роки, що не передані балансоутримувачам, оскільки зазначені роботи не завершені на кінець звітного року.

#### **5. Розкриття інформації про пов'язані сторони**

Підприємство не розкрило у Примітках до фінансовій звітності відповідно до вимог МСБО 24 «Розкриття інформації про пов'язані сторони» інформацію, яка необхідна для привернення уваги до можливого впливу на фінансовий стан і на прибуток чи збиток Підприємства, спричиненого існуванням зв'язаних сторін, а також операціями та залишками заборгованості, в тому числі зобов'язаннями між такими сторонами.

#### **6. Відсутність порівняльної інформації**

Підприємство не надало Звіт про власний капітал (зведений) за 2018 рік.  
Відсутність порівняльної інформації, представленої у відповідності за МСФЗ за 2018 рік, є об'єктивним обмеженням МСФЗ 1 «Перше застосування МСФЗ».

### **ІНША ІНФОРМАЦІЯ**

ТОВ «Аудиторська фірма «Главбух» було призначено суб'єктом аудиторської діяльності для надання послуг з обов'язкового аудиту фінансової звітності Підприємства за 2019 р. протоколом розгляду тендерних пропозицій №2 від 14.01.2020 р. за результатами проведеного конкурсу з відбору суб'єктів аудиторської діяльності, які можуть бути призначені для надання послуг з обов'язкового аудиту фінансової звітності Підприємства. На стадії планування з Керівництвом Підприємства були погоджені наступні терміни перевірки:

з 30 січня 2020 р. по 06 березня 2020 р.

Згідно з МСА 315 «Ідентифікація та оцінка ризиків суттєвих викривлень через розуміння суб'єкта господарювання і його середовища», ми виконали процедури необхідні для отримання інформації, яка використовувалася під час ідентифікації ризиків суттєвого викривлення внаслідок шахрайства у відповідності до МСА 240 «Відповідальність аудитора, що стосується шахрайства, при аудиті фінансової звітності».

Нами були подані запити до управлінського персоналу та інших працівників Підприємства, які на нашу думку, можуть мати інформацію, яка, ймовірно, може допомогти при ідентифікації ризиків суттєвого викривлення в наслідок шахрайства або помилки. Нами виконані аналітичні процедури, в тому числі по суті, з використанням деталізованих даних, спостереження та інші. Ми отримали розуміння зовнішніх чинників, діяльності Підприємства структуру його власності та корпоративного управління, структуру та спосіб фінансування, облікову політику, цілі та стратегії і пов'язані з ними бізнес-ризиків, оцінки та огляди фінансових результатів.

Відповідно до МСА 450 «Оцінка викривлень, ідентифікованих під час аудиту» нами було розглянуто питання щодо вибору та застосування облікової політики та облікових оцінок щодо визначення їх впливу на звітність в цілому. Нами оцінено їх вплив на звітність, що



перевірялася. Ми провели тестування системи внутрішнього контролю з метою отримання висновків щодо її надійності та дієвості. На нашу думку, система внутрішнього контролю Підприємства є ефективною для обсягів реалізації товарів та послуг, що надає Підприємство, для запобігання фактам шахрайства та помилок.

Ми не отримали доказів обставин, які можуть свідчити про можливість того, що фінансова звітність містить суттєве викривлення внаслідок шахрайства або помилок.

За результатами проведеного аудиту фінансової звітності Підприємства за 2019 рік нами було підготовлено Додатковий звіт до Аудиторського комітету (далі – Додатковий звіт).

Під час виконання завдання з аудиту, ми не надавали Підприємству будь-яких інших послуг, в тому числі тих, що заборонені законодавством.

Ми підтверджуємо незалежність ключового партнера із завдання та САД від Підприємства відповідно до Кодексу етики та Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» від 21.12.2017 р. № 2258-VIII (далі – ЗУ № 2258-VIII).

Масштаби нашої перевірки не були обмежені будь-яким способом та нам надали доступ до всієї необхідної інформації.

Аудит не гарантує виявлення всіх суттєвих викривлень через такі фактори, як використання суджень, тестувань, обмеження, властиві внутрішньому контролю, а також через те, що більшість доказів, доступних аудитору, є радше переконливими, ніж остаточними.

Властиві обмеження аудиту створюють невід'ємний ризик того, що деякі суттєві викривлення фінансових звітів не будуть виявлені, навіть при належному плануванні і здійсненні аудиту відповідно до МСА.

Ми отримали обґрунтовану впевненість про відсутність суттєвих і всеохоплюючих викривлень у фінансових звітах Підприємства.

## **ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ УПРАВЛІНСЬКОГО ПЕРСОНАЛУ ТА ТИХ, КОГО НАДІЛЕНО НАЙВИЩИМИ ПОВНОВАЖЕННЯМИ ЗА ФІНАНСОВУ ЗВІТНІСТЬ**

Управлінський персонал Підприємства несе відповідальність за складання і достовірне подання фінансової звітності, яка надає правдиву та неупереджену інформацію, відповідно до МСФЗ.

Управлінський персонал також несе відповідальність за таку систему внутрішнього контролю, яку він визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки.

При складанні фінансової звітності управлінський персонал несе відповідальність за оцінку здатності компанії продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи, де це може бути застосовано, питання, що стосуються безперервності діяльності та використовуючи припущення про безперервність діяльності Підприємства, як основи для бухгалтерського обліку, крім випадків, якщо управлінський персонал або планує ліквідувати Підприємство чи припинити його діяльність, або немає інших реальних альтернатив цьому.

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

## **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.



Ми визначили, що крім питань, які викладені в розділі «Основа для думки із застереженням», інші ключові питання аудиту відсутні.

## ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

Нашими цілями, як суб'єкта аудиторської діяльності включеного до Реєстру № реєстрації 3942, порядковий №44, є отримання обґрунтованої впевненості, що фінансова звітність у цілому не містить суттєвого викривлення внаслідок шахрайства або помилки, та випуск звіту аудитора, який містить нашу думку. Обґрунтована впевненість є високим рівнем впевненості, проте не гарантує, що аудит, проведений відповідно до МСА, завжди виявить суттєве викривлення, якщо таке існує.

Викривлення можуть бути результатом шахрайства або помилки. Викривлення 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 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 не виявлення 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 компанії 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 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 компанію припинити свою діяльність на безперервній основі.
- оцінюємо загальне подання, структуру та зміст фінансової звітності включно з розкриттями інформації, а також те, чи показує 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 Підприємства для висловлення думки щодо фінансової звітності. Ми несемо відповідальність за висловлення нами аудиторської думки.

Ми повідомляємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, інформацію про запланований обсяг і час проведення аудиту, значні та суттєві аудиторські результати, включаючи будь-які значні недоліки системи внутрішнього контролю, виявлені нами під час аудиту.

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

КП «Київжитлоспецексплуатація»  
Україна 01001, м. Київ, вул. Володимирська, буд.51-а

інформацією та 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 ми доходимо висновку, що є суттєве викривлення цієї іншої інформації, ми зобов'язані повідомити про цей факт.

За результатами ознайомлення з іншою інформацією повідомляємо:

1) Стосовно інформації, яка міститься у Звіті про управління:

Звіт про управління, наданий Нам управлінським персоналом Підприємства, узгоджується з фінансовою звітністю Підприємства за 2019 р. та Аудиторським звітом.

**Партнером завдання з аудиту, результатом якого є цей звіт незалежного аудитора, є Носов Володимир Георгійович.**

Від імені ТОВ «Аудиторська фірма «ГлавБух»

Директор

/Носов В.Г./



МГ

ТОВ «Аудиторська фірма «ГлавБух»

Адреса: 02094 м. Київ, вул. Червоноткацька, 18-Б, офіс 8.

Телефон/факс: +38(044) 451 44 91

06 березня 2020 року.