

## XVI. Текст аудиторського висновку (звіту)

Найменування аудиторської фірми (П.І.Б. аудитора - фізичної особи - підприємця)	ТОВ "Аудиторська фірма "Нюанс-Аудит"
Код за ЄДРПОУ (реєстраційний номер облікової картки платника податків - фізичної особи)	30303488
Місцезнаходження аудиторської фірми, аудитора	м.Київ, пр-т Визволителів, 3, офіс7
Номер та дата видачі свідоцтва про включення до Реєстру аудиторських фірм та аудиторів, виданого Аудиторською палатою України	100 30.03.2001
Реєстраційний номер, серія та номер, дата видачі та строк дії свідоцтва про внесення до реєстру аудиторських фірм, які можуть проводити аудиторські перевірки професійних учасників ринку цінних паперів	, ,
Текст аудиторського висновку (звіту)	

### 1. ЗАГАЛЬНІ ВІДОМОСТІ ПРОВЕДЕННЯ АУДИТУ.

#### 1.1. ОСНОВНІ ВІДОМОСТІ ПРО ЕМІТЕНТА.

Найменування емітента: Публічне акціонерне товариство «Трест Київспецбуд»

Код ЄДРПОУ: 04012744

Організаційно-правова форма емітента: публічне акціонерне товариство

Дата та номер запису в ЄДР: 29.08.1996 р., № 1 071 120 0000 000350.

Дата внесення змін до установчих документів: Статут зареєстровано в новій редакції 26.04.2011р. за № 107110500016000350 Подільською районною в м. Києві державною адміністрацією.

Юридична адреса та місцезнаходження: 04070, Україна, м. Київ, вул. Спаська, 31-б.

Телефон: 417-81-56.

Поточні розрахункові рахунки:

- п/р 26001000029430 в ПАТ «Укрсоцбанк», МФО 300023,

- п/р 26001001094601, 26045001094601, 26056001094601 в ПАТ «Агрокомбанк», МФО 322302,

Види діяльності:

43.22 - Монтаж водопровідних мереж, систем опалення та кондиціонування (основний);

43.12 - Підготовчі роботи на будівельному майданчику;

43.21 - Електромонтажні роботи;

46.73 - Оптова торгівля деревиною, будівельними матеріалами та санітарно-технічним обладнанням;

68.20 - Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна;

71.11 - Діяльність у сфері архітектури;

71.12 - Діяльність у сфері інжинірингу, геології та геодезії, надання послуг технічного консультування в цих сферах;

42.21 - Будівництво трубопроводів.

Протягом 2016 року діяли: Ліцензія видана згідно наказу №33-Л від 08.09.2015р. Державною архітектурно-будівельною інспекцією України, термін дії з 08.09.2015р. по 08.09.2020р.

Орган який здійснив реєстрацію випуску цінних паперів: Територіальне управління Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку у м. Києві.

Дані свідоцтва про реєстрацію випуску цінних паперів: № 26/10/1/10 від 28.04.2010 р.

Вид цінних паперів – акції.

Тип та категорія цінних паперів: прості іменні.

Номінальна вартість цінних паперів: 0,25грн.

Загальна кількість цінних паперів, яка обліковується за кодом: 5511960 штук, що формує статутний фонд товариства загальною вартістю 1 377 990грн.

Станом на 31.12.2016 року акції розподілені таким чином:

5 454 494 шт. акцій, що складає 98,96% Статутного фонду належать юридичним особам.

57 466 шт. акцій, що складає 1,04% Статутного фонду належать фізичним особам

Особи, які володіють більше як 10% Статутного капіталу:

№ п/пКод ЄДРПОУ, ідентифікаційний кодНайменування, П.І.Б.Кількість акційЧастина у статутному фонді,%

123527052АТ ХК «Київміськбуд»137799325,00

232448920ПрАТ «Сучасне будівництво»124633822,61

## 1.2. ОПИС АУДИТОРСЬКОЇ ПЕРЕВІРКИ.

-Аудит проведено у відповідності до:

-статей 40 та 41 Закону України «Про цінні папери та фондовий ринок» № 3480-IV від 23.02.2006 р.;

-Методичних рекомендацій, щодо підготовки аудиторського висновку при перевірці відкритих акціонерних товариств та підприємств - емітентів облігацій (крім комерційних банків), схвалених протоколом засідання Аудиторської палати України № 99 від 23 лютого 2001 р.;

-Міжнародних стандартів контролю якості, аудиту, огляду, іншого надання впевненості та супутніх послуг видання 2014 року, прийнятих у якості національних стандартів аудиту рішенням Аудиторської палати України від 29.12.2015р. N 320/1 «Про застосування стандартів аудиту»;

-Міжнародного стандарту аудиту № 700 „Формулювання думки та надання звіту щодо фінансової звітності”;

-Міжнародного стандарту аудиту № 705 „Модифікації думки у звіті незалежного аудитора”;

-Міжнародного стандарту аудиту № 706 "Пояснювальні параграфи та параграфи з інших питань у звіті незалежного аудитора”;

-Міжнародного стандарту аудиту № 710 „Порівняльна інформація - відповідні показники і порівняльна фінансова звітність”;

-Міжнародного стандарту аудиту № 720 „Відповідальність аудитора щодо іншої інформації в документах, що містять перевірену аудитором фінансову звітність”.

-Під час підготовки звіту використано концептуальну основу, що ґрунтується на міжнародних стандартах бухгалтерської звітності (далі МСФЗ).

-ПАТ «Трест Київспецбуд» (далі – Товариство, Підприємство) було надано документи, котрі дають уяву і дозволяють висловити думку незалежного аудитора щодо його фінансової звітності за період діяльності з 01.01.2016 року по 31.12.2016 року та зробити висновки щодо його фінансового стану на 31.12.2016 року.

-установчі документи;

-первинні бухгалтерські документи, реєстри аналітичного та синтетичного обліку;

-баланс ПАТ «Трест Київспецбуд» станом на 31.12.2016 року з валютою балансу 60 058 тис.грн.;

-звіт про фінансові результати ПАТ «Трест Київспецбуд» за 2016 рік;

-звіт про рух грошових коштів ПАТ «Трест Київспецбуд» за 2016 рік;

-звіт про власний капітал ПАТ «Трест Київспецбуд» за 2016 рік;

-примітки до річної фінансової звітності ПАТ «Трест Київспецбуд» за 2016 рік;

-розрахунок вартості чистих активів станом на 31.12.2016 року.

Масштаб проведення аудиту відповідає вимогам Закону України “Про аудиторську діяльність” та Міжнародним стандартам аудиту. Вказані стандарти вимагають від Аудитора дотримання відповідних етичних вимог, а також планування та виконання аудиту для отримання достатньої впевненості, що фінансова звітність не містить суттєвих викривлень.

Перевірку сплановано і проведено з достатньою впевненістю в тому, що звітність не містить суттєвих викривлень.

Відповідальність управлінського персоналу за фінансову звітність

Управлінський персонал Товариства несе відповідальність за складання фінансової звітності згідно з

вищезазначеною концептуальною основою. Управлінський персонал також несе відповідальність за такий

внутрішній контроль, який він визначає потрібним для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень унаслідок

шахрайства або помилки.

Особами, відповідальними за за підготовку та достовірне представлення фінансових звітів за рік, що закінчився 31.12.2016 року були:

Головний бухгалтер – Суткович Лідія Олексіївна

Генеральний директор – Борисенко Семен Іванович

Відповідальність аудитора

Нашою відповідальністю є висловлення думки щодо цієї фінансової звітності на основі результатів проведеного нами аудиту. Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту. Ці стандарти вимагають від нас дотримання етичних вимог, а також планування й виконання аудиту для отримання достатньої впевненості, що фінансова звітність не містить суттєвих викривлень.

Наш аудит передбачає виконання аудиторських процедур для отримання аудиторських доказів щодо сум і розкриттів у фінансовій звітності. Вибір процедур залежить від судження Аудитора, включаючи оцінку ризиків суттєвих викривлень фінансової звітності внаслідок шахрайства або помилки.

Виконуючи оцінку цих ризиків, аудитор розглядає заходи внутрішнього контролю, що стосуються складання та достовірного подання Публічним акціонерним товариством «Трест Київспецбуд» фінансової звітності, з метою розробки аудиторських процедур, які відповідають обставинам, а не з метою висловлення думки щодо ефективності внутрішнього контролю. Аудит включає також оцінку відповідності використаних облікових політик, прийнятність облікових оцінок, виконаних управлінським персоналом, та загального подання фінансової звітності.

Під час проведення перевірки Аудитором здійснено планування і виконання аудиторських процедур, у масштабі яких було забезпечено одержання обсягу аудиторських доказів, достатніх для формування обґрунтованої впевненості

аудитора у правильності його думки щодо всіх суттєвих аспектів інформації, що перевірялась. Ми вважаємо, що отримали достатні та прийнятні аудиторські докази для висловлення нашої думки. Під час аудиту зроблено дослідження доказів з метою обґрунтування сум та інформації, розкритих у відповідній звітності, а також оцінку відповідності застосованих Підприємством принципів обліку нормативним вимогам щодо організації бухгалтерського обліку та звітності в Україні, чинних протягом періоду перевірки. Проведена аудиторська перевірка забезпечує розумну основу для висловлення думки незалежного аудитора стосовно фінансової звітності Публічного акціонерного товариства «Трест Київспецбуд» за 2016 рік. Висновки чи рішення, які суперечать чинному законодавству України, аудитору не відомі.

### 1.3. УМОВНО – ПОЗИТИВНА ДУМКА НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА.

Підстави для висловлення умовно-позитивної думки:

Аудитор не спостерігав за інвентаризацією запасів станом на 31.12.2016р., оскільки на той момент Аудитор не був призначений Аудитором Замовника. За підсумками проведених альтернативних процедур, Аудитор не отримав достатніх доказів щодо відповідності критеріям визнання активів будівельних матеріалів в сумі 768 тис. грн. Фінансова звітність Замовника не відображає заборгованості з відшкодування фактичних витрат на виплату та доставку пенсій, призначених відповідно до частини 2 Прикінцевих положень Закону України «Про загальнообов'язкове державне пенсійне страхування» в частині пенсій, призначених відповідно до п. «б» - «з» ст. 13 Закону України «Про пенсійне забезпечення» (список 2). За даними розрахунків фактичних витрат на виплату та доставку пенсій, що надаються органами Пенсійного фонду України станом на березень 2017 року підприємством створено резерв на оплату витрат на виплату та доставку пенсій в сумі 466 тис. грн. Остаточна сума вказаних зобов'язань уточнюється підприємством в порядку вирішення спору з органами Пенсійного фонду України. Товариство оскаржує правомірність та розміри виплат, що підлягають сплаті окремим особам. Нарахування резерву дозволило врахувати в сумі нерозподіленого прибутку та власного капіталу визнану суму зобов'язань. Під час аудиторської перевірки були виявлені деякі інші порушення бухгалтерського та податкового обліку, які мають обмежений вплив на фінансову звітність та не впливають на фінансовий стан Замовника.

Висловлення думки:

Наслідки проведеної аудиторської перевірки свідчать, що узагальнюючі показники річної звітності про фінансові результати та річного балансу Публічного акціонерного товариства «Трест Київспецбуд» станом на 31.12.2016 року, за винятком можливого впливу питання, вказаного у абзаці "Підстави для висловлення умовно-позитивної думки", відповідають даним бухгалтерського обліку Замовника, первинним документам та існуючим нормативам, на підставі чого можна зробити висновок про їх достовірність, повноту і відповідність чинному законодавству, а сама фінансова звітність надає достовірну та справедливу інформацію про фінансовий стан Публічного акціонерного товариства «Трест Київспецбуд» станом на 31.12.2016 року.

Пояснювальний параграф:

Товариство завершило 2016 рік з прибутком в сумі 3232 тис. грн. Одночасно аудитор звертає увагу, що поточні зобов'язання ПАТ на 7516 тис. грн. перевищують загальну вартість його оборотних активів станом на 31.12.2016 року. Протягом 2016 року показники коефіцієнтів ліквідності значно покращили значення, однак, коефіцієнти фінансової стабільності свідчать про незадовільний фінансовий стан Підприємства та залежність від зовнішнього фінансування, що, на думку Аудитора, свідчить про ризики у здатності Підприємства продовжувати свою діяльність на безперервній основі.

### 1.4. ОСНОВНІ ВІДОМОСТІ ПРО АУДИТОРСЬКУ ФІРМУ.

Найменування: Товариство з обмеженою відповідальністю «Аудиторська фірма «Нюанс-Аудит»

Код ЄДРПОУ: 30303488

Організаційно-правова форма: Товариство з обмеженою відповідальністю

Свідоцтво про внесення до Реєстру суб'єктів аудиторської діяльності № 2085 видане згідно рішення Аудиторської палати України від 30 березня 2001р. № 100

Свідоцтво чинне до 28 січня 2021 року, згідно рішення Аудиторської палати України від 28 січня 2016 р. № 321/3.

Свідоцтво про внесення до Реєстру аудиторських фірм, які можуть проводити аудиторські перевірки професійних учасників ринку цінних паперів № 000108 серія П видане Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку.

Свідоцтво чинне до 28 січня 2021 року.

Адреса:

м. Київ, пр-т Визволителів, 3, офіс 7

Телефон/факс: +38(044)516-516-0; +38(044)536-16-50.

Директор ТОВ «АФ «Нюанс-Аудит» к.е.н. Філозоп Олег Володимирович, сертифікат аудитора серія А № 003583, виданий згідно рішення Аудиторської палати України № 73 від 18 грудня 1998 року, сертифікат чинний до 18 грудня 2017 року, згідно рішення Аудиторської палати України № 261/2 від 29 листопада 2012 року.

Аудиторську перевірку проведено на підставі договору № 129/ЦП від 10.02.2017 року.

Перевірка розпочата 10.02.2017 року, закінчена 23.02.2017 року.

Дата видачі висновку – 24.02.2017 року.

Користувачі висновку:

Виконавчий орган ПАТ «Трест Київспецбуд»;

Акціонери ПАТ «Трест Київспецбуд»;

Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку.

Від імені ТОВ «АФ «Нюанс-Аудит»

Директор, к.е.Філозоп О.В.

**ЗВІТ ЩОДО ВИМОГ ІНШИХ ЗАКОНОДАВЧИХ ТА НОРМАТИВНИХ АКТІВ**

## 2. ОРГАНІЗАЦІЯ БУХГАЛТЕРСЬКОГО ОБЛІКУ.

### 2.1. ЗАГАЛЬНІ ВІДОМОСТІ ДІЯЛЬНОСТІ ПІДПРИЄМСТВА.

Публічне акціонерне товариство «Трест Київспецбуд» (далі ПАТ «Трест Київспецбуд», Підприємство) засноване згідно з рішенням Управління комунального майна м. Києва від 15 травня 1995р. шляхом перетворення Державної комунальної будівельної фірми «Київспецбуд» у відкрите товариство відповідно до Указів Президента України. Підприємство має самостійний баланс. Підприємство здійснює підприємницьку діяльність на принципах повної господарської самостійності, самоврядування, самофінансування і самоокупності.

Майно підприємства становлять виробничі і невиробничі фонди, а також інші цінності, вартість яких відображається в самостійному балансі Підприємства.

### 2.2. ЗАГАЛЬНІ ВІДОМОСТІ ВЕДЕННЯ БУХГАЛТЕРСЬКОГО ОБЛІКУ НА ПІДПРИЄМСТВІ.

Організація бухгалтерського обліку на підприємстві в періоді, що перевірявся, ґрунтувалась на обліковій політиці, що затверджена Наказом Публічного акціонерного товариства «Трест Київспецбуд» № 60 від 30.12.2015 року. Протягом 2016 року облікова політика підприємства залишалася незмінною.

Стан та ведення бухгалтерського обліку Замовника у 2016 році у цілому відповідають вимогам чинного законодавства України. Статті балансу та звіту про фінансові результати за 2016 рік відображають дані аналітичного та синтетичного обліку.

Фінансова звітність, що надається за 2016 р., підготовлена відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ), включаючи всі прийняті і чинні на 31.12.2016 року МСФЗ та інтерпретації Комітету з Міжнародних стандартів фінансової звітності.

### 2.3. ОБЛІК АКТИВІВ.

Станом на 31.12.2016 р. на балансі підприємства обліковується активів на загальну суму 60058,00тис.грн., з них найбільшу питому вагу складають інвестиційна нерухомість залишковою вартістю – 37934,00тис.грн. (63,16 %), основні засоби залишковою вартістю 9678,00тис.грн. (16,11 %), дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги – 11004 тис.грн. (18,32%), запаси – 885 тис.грн. (1,47%).

#### 2.3.1. ОБЛІК ОСНОВНИХ ЗАСОБІВ, ІНШИХ НЕОБОРОТНИХ МАТЕРІАЛЬНИХ АКТИВІВ ТА ЇХ ЗНОСУ (АМОРТИЗАЦІЇ). ОБЛІК НЕЗАВЕРШЕНИХ КАПІТАЛЬНИХ ІНВЕСТИЦІЙ.

Оцінка та відображення у звітності надходжень, реалізації, ліквідації та іншого вибуття, інвентаризації, ремонту та модернізації основних засобів Замовником в періоді, що перевірявся, у цілому здійснювались у відповідності до МСБО № 16 «Основні засоби». Підприємством обрана модель оцінки за собівартістю. Станом на 01.01.2012 р. Підприємство скористалося можливістю наданою МСФЗ 1 «Перше застосування Міжнародних стандартів фінансової звітності» стосовно використання справедливої вартості як доцільної собівартості відносно об'єктів нерухомості, що обліковуються у складі основних засобів та інвестиційної нерухомості.

Станом на 31.12.2016 року на балансі підприємства обліковувалось основних засобів залишковою вартістю на суму 9678тис.грн.

Основні засоби на підприємстві розподілялися за залишковою вартістю наступним чином:

- Будівлі, споруди та передавальні пристрої – 9504,00тис.грн;
- Машини та обладнання – 51,00тис.грн;
- Інструменти, прилади, інвентар – 18,00тис.грн;
- Інші основні засоби – 5,00тис.грн.

Станом на 31.12.2016 року на балансі підприємства обліковувалось незавершених капітальних інвестицій первісною вартістю на суму 272тис.грн. У складі незавершених капітальних інвестицій обліковуються витрати на реконструкцію будівлі, а саме вартість закінчених етапів проектних робіт.

Дані підтверджуються проведеною інвентаризацією згідно Наказу Публічного акціонерного товариства «Трест Київспецбуд» № 59 від 27.10.2016 р.

Згідно обраної облікової політики підприємство використовує модель оцінки основних засобів за собівартістю.

Згідно п. 30 МСБО 16 «Основні засоби» після визнання активом, об'єкт основних засобів обліковується за його собівартістю мінус будь-яка накопичена амортизація та будь-які накопичені збитки від зменшення корисності.

#### 2.3.2. ОБЛІК ІНВЕСТИЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ.

Оцінка та відображення у звітності надходжень, реалізації, ліквідації та іншого вибуття, інвентаризації, ремонту та модернізації інвестиційної нерухомості Замовником в періоді, що перевірявся, у цілому здійснювались у відповідності до МСБО № 40 «Інвестиційна нерухомість».

У відповідності до МСБО № 40, інвестиційна нерухомість - нерухомість (земля чи будівля, або частина будівлі, або їх поєднання), утримувана (власником або орендарем згідно з угодою про фінансову оренду) з метою отримання орендних платежів або збільшення вартості капіталу чи для досягнення обох цілей, а не для:

- а) використання у виробництві чи при постачанні товарів, при наданні послуг чи для адміністративних цілей, або
- б) продажу в звичайному ході діяльності.

Балансова (залишкова) вартість інвестиційної нерухомості станом на 31.12.2016 року складає 37934,00тис.грн.

Протягом 2016 р. залишкова вартість інвестиційної нерухомості зменшилася на 526 тис. грн. за рахунок нарахування амортизації.

Дані підтверджуються проведеною інвентаризацією згідно Наказу Публічного акціонерного товариства «Трест Київспецбуд» № 59 від 27.10.2016 р.

Підприємство обрало своєю обліковою політикою для інвестиційної нерухомості модель оцінки за собівартістю.

Згідно п. 56 МСБО № 40 після початкового визнання суб'єкт господарювання, що обирає модель собівартості, повинен оцінювати всю свою інвестиційну нерухомість відповідно до вимог МСБО № 16, визначених для цієї моделі, за винятком тієї нерухомості, яка відповідає критеріям для її класифікації як такої, що утримується для продажу (або

включена до ліквідаційної групи, що класифікована як така, що утримується для продажу) відповідно до МСФЗ 5 "Непоточні активи, утримувані для продажу і припинена діяльність".

### 2.3.3. ОБЛІК НЕМАТЕРІАЛЬНИХ АКТИВІВ ТА ЇХ АМОРТИЗАЦІЇ.

Оцінка та відображення у звітності надходжень, модернізації, реалізації, ліквідації та іншого вибуття нематеріальних активів Замовником в періоді, що перевірявся, в цілому здійснювались у відповідності до МСБО № 38 «Нематеріальні активи».

Нематеріальні активи по залишковій вартості на 31.12.2016 року складають 9,00тис.грн.

Дані підтверджуються проведеною інвентаризацією згідно Наказу Публічного акціонерного товариства «Трест Київспецбуд» № 59 від 27.10.2016р.

### 2.3.4. ДОВГОСТРОКОВІ ФІНАНСОВІ ІНВЕСТИЦІЇ

Інвестиції в асоційоване підприємство (суб'єкт господарювання, на який інвестор має суттєвий вплив) обліковуються за методом участі в капіталі за МСБО 27 "Консолідовані й окремі фінансові звіти", МСБО 28 "Інвестиції в асоційовані підприємства". Згідно з методом участі в капіталі, при первісному визнанні інвестиція в асоційоване або спільне підприємство визнається за собівартістю і згодом її балансова вартість збільшується або зменшується для визнання частки інвестора в прибутку або збитку об'єкта інвестування після дати придбання. Виплати, отримані від об'єкта інвестування, зменшують балансову вартість інвестиції.

Якщо частка суб'єкта господарювання у збитках асоційованого підприємства дорівнює або перевищує його частку в асоційованому підприємстві, то суб'єкт господарювання припиняє визнання своєї частки подальших збитків. Після зменшення частки суб'єкта господарювання до нуля, додаткові збитки та зобов'язання визнаються тільки у тому обсязі, щодо якого суб'єкт господарювання взяв на себе юридичні або конструктивні зобов'язання або здійснив платежі за дорученням асоційованого або спільного підприємства. Якщо у подальшому асоційоване або спільне підприємство відображає у звітності прибутки, суб'єкт господарювання поновлює визнання своєї частки цих прибутків тільки після того, як його частка прибутків дорівнює частці невизнаних збитків.

Оскільки частка ПАТ «Трест Київспецбуд» у збитках асоційованого підприємства перевищує його частку в асоційованому підприємстві (ТОВ "Зовнішні мережі - Київспецбуд"), то ПАТ «Трест Київспецбуд» припинило визнання своєї частки подальших збитків. Частка ПАТ «Трест Київспецбуд» в капіталі ТОВ "Зовнішні мережі - Київспецбуд" становить 20%, номінальний розмір інвестиції - 200 тис.грн., непокритий збиток ТОВ "Зовнішні мережі - Київспецбуд" за даними його фінансового звіту станом на 31.12.2016 року – (2530,00) тис. грн.

Згідно змісту пп. 26, 27 МСБО 28 «Інвестиції в асоційовані підприємства» фінансову звітність інвестора слід складати із застосуванням єдиних облікових політик щодо подібних операцій та подій за схожих обставин. Якщо асоційоване підприємство застосовує облікові політики, відмінні від облікових політик, що застосовуються інвестором щодо подібних операцій та подій за схожих обставин, то в разі використання інвестором фінансової звітності асоційованого підприємства під час застосування методу участі в капіталі, необхідно зробити відповідні коригування для узгодження облікових політик асоційованого підприємства з обліковими політиками інвестора. Станом на 01.01.2012 року – дату переходу ПАТ «Трест Київспецбуд» на застосування МСФЗ, Товариство скористувалося можливістю наданою МСФЗ 1 «Перше застосування Міжнародних стандартів фінансової звітності» стосовно використання справедливої вартості як доцільної собівартості відносно об'єктів нерухомості, що обліковуються у складі основних засобів та інвестиційної нерухомості. Визначення справедливої вартості на дату переходу було здійснено на підставі звіту залученого професійного експерта-оцінювача. Сума справедливих вартостей об'єктів нерухомості, що обліковуються у складі основних засобів та інвестиційної нерухомості була збільшена з 16356 тис. грн. до 49407 тис. грн., тобто на 33051 тис. грн. Визначення справедливої вартості щодо об'єктів нерухомості, що обліковуються у складі основних засобів асоційованого товариства ТОВ "Зовнішні мережі - Київспецбуд" не здійснювалося. На думку Аудитора, у випадку застосування справедливої вартості як доцільної собівартості відносно об'єктів нерухомості, що обліковуються у складі основних засобів ТОВ "Зовнішні мережі - Київспецбуд", балансова вартість інвестиції ПАТ «Трест Київспецбуд» у ТОВ "Зовнішні мережі - Київспецбуд" мала перевищувати її оцінку за даними цієї фінансової звітності – 0 грн., що, відповідно, мало вплинути на суми нерозподіленого прибутку та власного капіталу ПАТ «Трест Київспецбуд» станом на 01.01.2016р. та 31.12.2016р.

### 2.3.5. ОБЛІК ЗАПАСІВ.

Оцінка та відображення у звітності запасів здійснювались в цілому у відповідності до МСБО № 2 «Запаси». Протягом 2015 року облікова політика стосовно визначення методів оцінки вибуття запасів залишалась незмінною. На підприємстві встановлено метод списання запасів на виробництво та реалізацію: собівартості перших за часом надходження запасів (ФІФО).

На кінець звітного періоду на підприємстві обліковувалося запасів на суму 885,00тис.грн., з них:

- Будівельні матеріали – 768,00тис.грн;
- Паливо – 4,00 тис. грн.
- Інші матеріали - 10,00тис.грн.
- МШП – 104,00 тис. грн.

Аудитор не приймав участі у інвентаризації запасів, оскільки на момент її проведення не був затверджений аудитором Замовника. За підсумками проведених альтернативних процедур, Аудитор не отримав достатніх доказів щодо відповідності критеріям визнання активів будівельних матеріалів в сумі 768 тис. грн.

### 2.3.6. ВИТРАТИ ВИРОБНИЦТВА ТА ОБІГУ.

Оцінка та відображення у звітності витрат у періоді, що перевірявся, в цілому здійснювались Підприємством у відповідності до МСФЗ.

Операційні витрати з початку 2016 року на підприємстві склали 34675,00 тис.грн., з них:

- матеріальні витрати – 20073,00тис.грн;

- витрати на оплату праці – 6975,00 тис. грн;
- відрахування на соціальні заходи – 1484,00 тис. грн;
- амортизація – 903,00 тис. грн;
- інші операційні витрати – 5240,00 тис. грн.

Собівартість реалізованих замовникам робіт, послуг у 2016 році становила 27468,00 тис. грн.

### 2.3.7. ОБЛІК ДЕБІТОРСЬКОЇ ЗАБОРГОВАНОСТІ.

Оцінка та відображення у звітності дебіторської заборгованості в цілому здійснювалися Підприємством у відповідності до МСБО 32 «Фінансові інструменти: подання», МСФЗ 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації», МСБО 39 «Фінансові інструменти: визнання та оцінка».

Станом на 31.12.2016 року на підприємстві обліковується дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги чистою реалізаційною вартістю 11004,00 тис. грн. Заборгованість станом на 01.01.2016 року дорівнювала 2012,00 тис. грн.

Інша поточна дебіторська заборгованість на 31.12.2016 року становить 151,00 тис. грн.

Довгострокова дебіторська заборгованість на 31.12.2016 року становить 1,00 тис. грн.;

Аудитор звертає увагу, що у складі дебіторської заборгованості за товари, роботи, послуги обліковується заборгованість в сумі 658 тис. грн. ТОВ «Зовнішні мережі-Київспецбуд». Заборгованість виникла у минулих звітних роках, станом на 01.01.2016 року становила 689 тис. грн., протягом 2016 р. відшкодовано 31,0 тис. грн., що дає підстави вважати, що зазначена дебіторська заборгованість не має відобразитися у складі оборотних активів за означеною оцінкою.

### 2.3.8. ОБЛІК КОШТІВ І РОЗРАХУНКІВ.

Аудитор підтверджує, що у 2016 році облік як грошових коштів, так і всіх видів розрахунків вівся ПАТ «Трест «Київспецбуд» в цілому у відповідності до:

- Наказу Міністерства фінансів України «Про затвердження Плану рахунків бухгалтерського обліку та Інструкції про його застосування» № 291 від 30 листопада 1999 року;
- «Положення про ведення касових операцій у національній валюті в Україні» затверджене Постановою Правління Національного банку України від 15 грудня 2004 року № 637;
- Постановою Правління Національного банку України «Про затвердження Інструкції про безготівкові розрахунки в Україні в національній валюті» № 22 від 21 січня 2004 року.

Залишок грошових коштів на рахунках в банку на 31.12.2015 року становить 64 тис. грн.

## 2.4. ОБЛІК ПАСИВІВ

### 2.4.1. ОБЛІК ВЛАСНОГО КАПІТАЛУ

В структурі пасивів підприємства переважає власний капітал.

Станом на 31.12.2016 року власний капітал становив 35142,00 тис. грн. або 58,51% від загальної вартості пасивів, а залучений капітал становив 24916,00 тис. грн., або 41,49% від загальної вартості пасивів.

Власний капітал на 31.12.2016 року становив 35142,00 тис. грн.

З них:

- Статутний капітал – 1378,00 тис. грн.;
- Резервний капітал – 345,00 тис. грн.;
- Нерозподілений прибуток – 33419,00 тис. грн.

На 31.12.2016р. статутний капітал Підприємства внесений у повному обсязі.

Статутний капітал Товариства становить 1 377 990 грн. (один мільйон триста сімдесят сім тисяч дев'яносто дев'яносто грн. 00 коп.). Статутний капітал поділений на 5511960 штук простих іменних акцій номінальною вартістю 0,25 грн. кожна. Акції випущені в бездокументарній формі.

### 2.4.2. ОБЛІК ЗАБЕЗПЕЧЕНЬ

Облік та оцінка забезпечень в періоді, що перевірявся здійснювалися у відповідності до МСБО 37 «Забезпечення, умовні зобов'язання та умовні активи».

Забезпечення визнається, якщо Підприємство має існуюче зобов'язання (юридичне чи конструктивне) внаслідок минулої події, ймовірно, що вибуття ресурсів, які втілюють у собі економічні вигоди, буде необхідним для виконання зобов'язання та можна достовірно оцінити суму зобов'язання.

Сума поточних забезпечень станом на 31.12.2016р. становить 801,00 тис. грн. У складі поточних забезпечень відображені:

- забезпечення виплат персоналу – 334,7 тис. грн.;
- інші забезпечення (резерв судових справ) – 466,3 тис. грн.
- забезпечення, пов'язані з інвестиційною діяльністю – 200,0 тис. грн.

### 2.4.3. ОБЛІК ЗОБОВ'ЯЗАНЬ

Оцінка та відображення у звітності зобов'язань в періоді, що перевірявся, здійснювалися Підприємством у відповідності до МСБО 32 «Фінансові інструменти: подання», МСФЗ 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації», МСБО 39 «Фінансові інструменти: визнання та оцінка».

В структурі зобов'язань Замовника переважають поточні зобов'язання.

Сума поточних зобов'язань станом на 31.12.2015 року становить 19680,00 тис. грн. або 78,99% від всіх зобов'язань, з них:

- кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги – 16424,00 тис. грн.;
- поточні зобов'язання за розрахунками з одержаних авансів – 504,00 тис. грн.;

- поточні зобов'язання за розрахунками з бюджетом – 464,00тис.грн.;
- поточні зобов'язання за розрахунками зі страхування – 166,00тис.грн.;
- поточні зобов'язання за розрахунками з оплати праці – 693,00тис.грн.;
- поточні зобов'язання за розрахунками з учасниками – 326,00тис.грн.;
- інші поточні зобов'язання – 302,00тис.грн.

Сума довгострокових зобов'язань станом на 31.12.2015 року становить 5236,00тис.грн., або 21,01 % від всіх зобов'язань,

з них:

- відстрочені податкові зобов'язання – 5236,00тис.грн.

Аудитор звертає увагу на наступне. Товариство має зобов'язання щодо відшкодування фактичних витрат на виплату та доставку пенсій, призначених відповідно до частини 2 Прикінцевих положень Закону України «Про загальнообов'язкове державне пенсійне страхування» в частині пенсій, призначених відповідно до п. «б» - «з» ст. 13 Закону України «Про пенсійне забезпечення» (список 2). За даними розрахунків фактичних витрат на виплату та доставку пенсій, що надаються органами Пенсійного фонду України станом на березень 2017 року підприємством створено резерв на оплату витрат на виплату та доставку пенсій в сумі 466 тис. грн. Остаточна сума вказаних зобов'язань уточнюється підприємством в порядку вирішення спору з органами Пенсійного фонду України.

Товариство оскаржує правомірність та розміри виплат, що підлягають сплаті окремим особам. Нарахування резерву дозволило врахувати в сумі нерозподіленого прибутку та власного капіталу визнану суму зобов'язань.

## 2.5. ОБЛІК РЕАЛІЗАЦІЇ, ФІНАНСОВИХ РЕЗУЛЬТАТІВ ТА ВИКОРИСТАННЯ ПРИБУТКУ.

За даними аудиту методологічні засади формування в бухгалтерському обліку інформації про доходи в періоді, що перевірявся, здійснювались згідно до МСБО № 18 «Дохід».

Чистий дохід (без податку на додану вартість) від реалізації робіт, послуг за 2016 рік склав 34663,00тис.грн.

За результатами діяльності за 2016 рік Замовником було отримано прибуток у розмірі 3232,00тис.грн., що зазначено в звіті про Фінансові результати.

У 2016 році нарахування та виплата дивідендів не проводилися.

## 3. ОСОБЛИВА ІНФОРМАЦІЯ

3.1. Вартість чистих активів станом на 31.12.2016р. становить 35142,00тис.грн. Статутний капітал станом на 31.12.2016р. становить 1378,00тис. грн. Таким чином, вартість чистих активів Підприємства відповідає вимогам, встановленим ст.155 «Цивільного кодексу України» № 435-IV від 16.01.2003 р.

3.2. Протягом звітнього року відбулися наступні події, визначені частиною першою статті 41 Закону України «Про цінні папери та фондовий ринок» № 3480-IV від 23.02.2006р.:

Загальними зборами акціонерів ПАТ «Трест «Київспецбуд» (Протокол № 20 від 26.04.2016 р.) змінено склад Наглядової ради:

членами наглядової ради ПАТ «Трест «Київспецбуд» обрано:

- Черненко Юлію Сергіївну;
- Мартинюка Станіслава Михайловича;
- Філоненко Світлану Арсентіївну;
- Галабудського Ігора Ігоревича;
- представника ПАТ "ХК "Київміськбуд".

Інших дій, визначених частиною першою статті 41 Закону України «Про цінні папери та фондовий ринок» № 3480-IV від 23.02.2006 р., які можуть істотно вплинути на фінансово - господарський стан Підприємства та призвести до значної зміни вартості його цінних паперів, протягом звітнього року не відбувалося.

3.3. Значні правочини. Згідно ст.70 Закону України «Про акціонерні товариства» № 514-VI від 17.09.2008р., рішення про вчинення значного правочину, якщо ринкова вартість майна або послуг, що є його предметом, становить від 10 до 25 відсотків вартості активів за даними останньої річної звітності акціонерного товариства, приймається наглядовою радою. Якщо ринкова вартість майна або послуг, що є предметом значного правочину, перевищує 25 відсотків вартості активів за даними останньої річної звітності, рішення приймається загальними зборами за поданням наглядової ради.

У 2016 році межа для визначення значимості правочину, рішення щодо якого приймається наглядовою радою - 10% вартості активів товариства за даними останньої річної фінансової звітності складала 5 316тис. грн.

Межа для визначення значимості правочину, рішення щодо якого приймається загальними зборами - 25% вартості активів товариства за даними останньої річної фінансової звітності складала 13 289тис. грн.

Протягом 2015 року були вчинені правочини, що відповідають критерію від 10 до 25% вартості активів товариства за даними останньої річної фінансової звітності:

Протягом 2016 року були вчинені правочини, що відповідають критерію від 10 до 25% вартості активів товариства за даними останньої річної фінансової звітності:

№ п/п № договору Замовник Договірна ціна Виконання за 2016р.

1579/7 від 12.10.2016р. ТОВ «БК «АЗУР ГРУП» 9 351 688,80350 200,80

2577/7 від 09.09.2016р. ТОВ «БК «АЗУР ГРУП» 8 695 266,00935 949,60

3575/5 від 05.09.2016р. ТОВ «БК «АЗУР ГРУП» 8 646 141,60945 277,20

4535 від 03.08.2016р. ТОВ «БК «АЗУР ГРУП» 7 257 968,862 321 752,94

5519/5 від 16.05.2016р. ТОВ «БК «АЗУР ГРУП» 19 327 364,784 059 900,34

6478 від 05.02.2016р. ТОВ «БК «АЗУР ГРУП» 15 382 555,205 480 716,55

3.4. Наявності суттєвих невідповідностей між фінансовою звітністю, що підлягала аудиту, та іншою інформацією, що розкривається емітентом цінних паперів та подається до Комісії разом з фінансовою звітністю перевіркою не встановлено. На Підприємстві не передбачена посада внутрішнього аудитора. Перевірки фінансово-господарської діяльності періодично проводяться незалежними суб'єктами аудиторської діяльності.

#### 4. АНАЛІЗ ФІНАНСОВОГО СТАНУ

Аналіз фінансової звітності на предмет ліквідності та платоспроможності ПАТ «Трест Київспецбуд» станом на 31.12.2016р. підтверджується розрахунком коефіцієнтів ліквідності та фінансової стабільності.

Показники платоспроможності та фінансової стабільності ПАТ «Трест Київспецбуд» наведені у додатку № 1.

Слід зазначити, що коефіцієнти ліквідності не можуть виступати точними індикаторами фінансового стану підприємства. Вони відображають ліквідність лише на дату складання балансу і не враховують сплату боргів. Коефіцієнт абсолютної ліквідності станом на 31.12.2016 року складає 0,003 (орієнтовне позитивне значення: 0,25-0,5). Даний коефіцієнт обчислюється як відношення грошових засобів та їхніх еквівалентів і поточних фінансових інвестицій до поточних зобов'язань. Коефіцієнт показує яка частина боргів підприємства може бути сплачена негайно.

Станом на 01.01.2016 року даний показник також становив 0,001.

Коефіцієнт загальної ліквідності (покриття) станом на 31.12.2016 року складає 0,618 (орієнтовне позитивне значення: 1,0-2,0).

Станом на 01.01.2016 року даний показник склав 0,284.

Даний коефіцієнт обчислюється як відношення оборотних активів та поточних зобов'язань, показує достатність ресурсів підприємства, які можуть бути використані для погашення його поточних зобов'язань.

Коефіцієнт фінансової стійкості (платоспроможності) на 31.12.2016 року становить 0,585 (орієнтовне позитивне значення 0,25-0,5). Станом на 01.01.2016 року – 0,600.

Даний коефіцієнт обчислюється як відношення власного капіталу до підсумку балансу підприємства та показує питому вагу власного капіталу в загальній сумі засобів, авансованих у його діяльність.

Коефіцієнт може як збільшуватися так і зменшуватися. Ця зміна залежить від джерел фінансування фондів, що формуються підприємством для розширення підприємницької діяльності. Саме співвідношення видів коштів (власних або залучених), що використовуються як джерела фінансування, показує фінансову стійкість підприємства, його можливість розвиватися за рахунок власних коштів.

Фінансова стійкість формується в процесі всієї виробничо-господарської діяльності підприємства і є головним компонентом його стабільності. На фінансову стійкість підприємства впливають асортимент і номенклатура продукції (товарів, робіт, послуг), що випускається, величина статутного капіталу, стан майна та фінансових ресурсів тощо. Оцінка фінансової стійкості підприємства має на меті об'єктивний аналіз величини та структури активів і пасивів підприємства і визначення на цій основі міри його фінансової стабільності та незалежності, а також відповідності фінансово-господарської діяльності підприємства цілям його статутної діяльності.

Коефіцієнт структури капіталу (фінансування) обчислюється як відношення залучених коштів до власного капіталу та характеризує залежність підприємства від залучених засобів.

Станом на 31.12.2016 року цей коефіцієнт становить 0,709 при орієнтовному позитивному значенні 0,5-1,0.

Станом на 01.01.2016 року показник склав 0,665.

Коефіцієнт швидкої ліквідності на 31.12.2016 року становить 0,573. За період 2016 року збільшився, у порівнянні з цим показником на 01.01.2016 року – 0,143 (орієнтовне позитивне значення 0,6-0,8).

Даний коефіцієнт відображає платіжні можливості підприємства щодо сплати поточних зобов'язань за умови своєчасного проведення розрахунків з дебіторами.

Чистий оборотний капітал підприємства на 31.12.2016 року становить -7516 тис. грн. Показник обчислюється як різниця між сумою оборотних активів та поточних зобов'язань. Від'ємне значення показника свідчить про неспроможність підприємства сплачувати свої поточні зобов'язання та розширювати подальшу діяльність, що є негативним фактором в діяльності Товариства. Вказаний показник збільшився на 3710 тис.грн. за 2016 рік, що слід визнати позитивною тенденцією.

Коефіцієнт забезпеченості власними оборотними засобами - показник, який характеризує рівень забезпеченості підприємства власними джерелами формування оборотних активів підприємства. Він показує скільки власних джерел формування оборотних активів підприємства приходиться на одну одиницю цих активів.

Нормальним вважається такий стан, коли коефіцієнт забезпеченості власними засобами перевищує 0,1. Це означає, що оборотні активи, які є у підприємства покриваються власними та прирівняними до них джерелами. Збільшення коефіцієнта буде означати, що у нього є надлишкові джерела формування оборотних активів, а його зниження вказує на нестачу цих джерел.

Рекомендоване значення цього показника  $0,1 >$ , а фактичне значення  $-0,382$  тобто підприємство недостатньо забезпечене власними оборотними активами.



Коефіцієнт маневреності власного капіталу розраховується як різниця між сумою оборотних активів та поточних зобов'язань підприємства до суми власного капіталу. Станом на 31.12.2016 року показник складає -0,214 і показує, що власного капіталу недостатньо для фінансування поточної діяльності Товариства.

Розрахунок показників економічної ефективності свідчить про незадовільний фінансовий стан Підприємства, що протягом року залишався майже незмінним. Можливість подовжувати свою діяльність залежить від додаткових джерел фінансування Товариства.

Від імені ТОВ «Аудиторська фірма «Нюанс-Аудит»  
Директор, к.е.н /Філозоп О.В./  
МП

Сертифікат серії А №003583 від 18.12.98р.  
Свідоцтво про внесення до єдиного реєстру аудиторських фірм № 2085 від 30.03.2001 року  
02066, пр-т Визволителів, 3 офіс 7, м. Київ, Україна