

**PROSPERO
AUDIT**

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ

«ПРОСПЕРО-АУДИТ»

Код ЄДРПОУ 44814682
01033, м. Київ, вул. Володимирська, будинок 83, офіс 1
реєстровий номер у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності №4907

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

щодо фінансової звітності за рік, що закінчився 31.12.2025 р.

Акціонерного товариства «Проектно-технологічний інститут «КИЇВОРГБУД»

Ідентифікаційний код юридичної особи: 04012951

Місцезнаходження юридичної особи:

01010, м. Київ, вулиця Михайла Омеляновича-Павленка, будинок 4/6

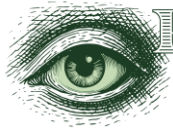
Адресат:

Власникам та керівництву

Акціонерного товариства
«Проектно-технологічний інститут «КИЇВОРГБУД»

Дата: 29 квітня 2026 р.

м. Київ



ДУМКА З ЗАСТЕРЕЖЕННЯМ

Ми провели аудит фінансової звітності Акціонерного товариства «Проектно-технологічний інститут «КИЇВОРГБУД» (далі – Підприємство), код за ЄДРПОУ 04012951, що складається з Балансу (Звіту про фінансовий стан) на 31.12.2025 року, Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) за 2025 рік, Звіту про рух грошових коштів (за прямим методом) та Звіту про власний капітал за 2025 рік, Приміток до річної фінансової звітності за 2025 рік.

На нашу думку, за винятком впливу питань описаних в розділі «Основа думки із застереженням фінансова звітність Підприємства, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Акціонерного товариства «Проектно-технологічний інститут «КИЇВОРГБУД» на 31 грудня 2025 року, та фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (надалі – МСФЗ) та відповідає вимогам чинного закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 р. № 996-XIV.

ОСНОВА ДЛЯ ДУМКИ ІЗ ЗАСТАРЕЖЕННЯМ

Станом на 31 грудня 2025 року Підприємство визнало в складі основних засобів вартість проведеної переоцінки будівель та споруд у 31.12.2012 загальною вартістю 86 726 тис. грн.

Згідно з обліковою політикою Підприємство здійснило переоцінку основних засобів на дату переходу на МСФЗ та її як доцільну собівартість. В подальшому такі основні засоби оцінюються за їх собівартістю мінус накопичена амортизація та збитки від зменшення корисності.

Згідно наших обчислень сума недонарахованої амортизації станом на 31.12.2025 року склала 54371 тис. грн.

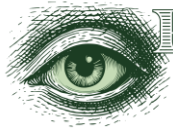
Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту (МСА). Нашу відповідальність, згідно з цими стандартами, викладено в розділі «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності» нашого звіту.

Ми є незалежними по відношенню до Товариства згідно з прийнятим Радою міжнародних стандартів етики для бухгалтерів (РМСЕБ), Міжнародним кодексом етики професійних бухгалтерів, включаючи Міжнародні стандарти незалежності (далі – Кодекс РМСЕБ) та етичними вимогами, застосовними 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

У зв'язку із введенням 24 лютого 2022 року в Україні воєнного стану, на період дії правового режиму воєнного стану, тимчасово вводяться обмеження прав і законних інтересів юридичних осіб, що може вплинути на безперервність діяльності Підприємства.



Перебіг війни може суттєво вплинути на операційне середовище в країні та діяльність Підприємства, а остаточне врегулювання неможливо передбачити з достатньою вірогідністю.

Після запровадження Урядом відповідних заходів управлінський персонал переглянув свою оцінку здатності Підприємства продовжувати подальшу безперервну діяльність, включивши в неї оцінку потенційного впливу військового стану та воєнних дій.

Враховуючи можливі наслідки військового стану та його потенційний вплив на Підприємство та умови, в яких воно працює, ми вважаємо застосування принципу безперервності діяльності ключовим питанням аудиту. Оцінка того, чи є застосування припущення про безперервність діяльності обґрунтованим, вимагає значних суджень та має фундаментальне значення для основи підготовки фінансової звітності.

Зазначені обставини є подіями після дати балансу, однак, за своїм характером, є не коригуючими подіями відносно показників фінансової звітності за 2025 рік.

Фінансова звітність Підприємства за рік, що закінчився 31.12.2025, не включає ніяких коригувань, які можуть мати місце в результаті такої невизначеності. Про необхідність таких коригувань буде повідомлено, якщо вони стануть відомі і зможуть бути оцінені.

Нашу думку щодо цього питання не було модифіковано.

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 Підприємства згідно з прийнятим Радою міжнародних стандартів етики для бухгалтерів (РМСЕБ), Міжнародним кодексом етики професійних бухгалтерів, включаючи Міжнародні стандарти незалежності (далі – Кодекс РМСЕБ) та етичними вимогами, застосовними 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 із застереженням.

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

Управлінський персонал несе відповідальність за складання і достовірне подання фінансової звітності відповідно до НП(С)БО та вимог Закону України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні" від 16.07.1999 р. № 996-XIV. 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 Підприємства продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи, де це застосовно, 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.

ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

Нашими цілями 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.

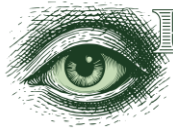
Викривлення можуть бути результатом шахрайства або помилки. Викривлення вважаються суттєвими, якщо окремо або в сукупності, як обґрунтовано очікується, вони можуть впливати на економічні рішення користувачів, що приймаються на основі цієї фінансової звітності.

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 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 відповідного розкриття 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 відповідного розкриття 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 Підприємство припинити свою діяльність на безперервній основі.
- оцінюємо загальне подання, структуру та зміст фінансової звітності стосовно того, чи показує фінансова звітність операції та події, що покладені в основу її складання, так, щоб досягти дотримання вимог НП(С)БО 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності».

Ми повідомляємо управлінському персоналу та тим, кого наділено найвищими повноваженнями, разом з іншими питаннями інформацію про запланований обсяг і час проведення аудиту, значні та



суттєві аудиторські результати, включаючи будь-які суттєві недоліки заходів внутрішнього контролю, виявлені нами під час аудиту.

Ми також надаємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, твердження, що ми виконали відповідні етичні вимоги щодо незалежності, та повідомляємо їм про всі стосунки та інші питання, які могли б обґрунтовано вважатись такими, що впливають на нашу незалежність, а також, де це застосовно, щодо відповідних застережних заходів.

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 розглядалися 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 виконали обов'язки, що описані у розділі «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності» нашого звіту, в тому числі щодо цих питань. Відповідно, наш аудит включав виконання процедур, розроблених у відповідь на нашу оцінку ризиків суттєвого викривлення фінансової звітності. Результати наших аудиторських процедур, в тому числі процедур, що були виконані під час розгляду зазначених питань, служать основою висловлення нашої аудиторської думки щодо фінансової звітності, що додається.

ЗВІТ ЩОДО ВИМОГ ІНШИХ ЗАКОНОДАВЧИХ ТА НОРМАТИВНИХ АКТІВ

Ми виконали аудит в обсязі, передбаченому вимогами МСА та відповідними етичними вимогами, Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» від 21.12.2017 р. № 2258-VIII та інших законодавчих та нормативних актів, які надали нам можливість формулювати думку.

Метою нашого аудиту є підвищення ступеня довіри визначених користувачів до фінансової звітності Підприємства. Це досягається через висловлення нами думки про те, чи складена фінансова звітність у всіх суттєвих аспектах відповідно до МСФЗ.

Ми підтверджуємо, що наскільки знаємо і переконані, ми не надавали Підприємству заборонені законодавством неаудиторські послуги, зазначені у ч. 4 ст. 6 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» від 21.12.2017 р. № 2258-VIII.

Внаслідок властивих для аудиту обмежень більшість аудиторських доказів, на основі яких сформовані наші висновки та на яких ґрунтується наша думка, є швидше переконливими, ніж остаточними, а отже аудит не надає абсолютної гарантії, що фінансова звітність не містить викривлень, і аудит не гарантує майбутню життєздатність, ефективність чи результативність ведення справ Підприємства управлінським персоналом.

ОСНОВНІ ВІДОМОСТІ ПРО СУБ'ЄКТА АУДИТОРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ТА ДОГОВІР

Відповідно до вимог підпункту 7 п.3 ст. 14 Закону України “Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність” надаємо основні відомості про суб'єкт аудиторської діяльності, що провів аудит:

Повна назва підприємства	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ПРОСПЕРО-АУДИТ»
Скорочена назва підприємства	ТОВ «ПРОСПЕРО-АУДИТ»
Ознака особи	Юридична
Код за ЄДРПОУ	44814682



Юридична адреса	Україна, 01033, м. Київ, вул. Володимирська, будинок 83, офіс 1
Адреса фактичного місцезнаходження	Україна, 01033, м. Київ, вул. Володимирська, будинок 83, офіс 1
Інформація про реєстрацію у Реєстрі аудиторських фірм та аудиторів	реєстровий номер у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності 4907

Договір про надання послуг з аудиту № 22/04-2026 від 22.04.2026 р.

Партнером завдання з аудиту, результатом якого є цей звіт незалежного аудитора, є:

Богуславська Ірина Борисівна (номер реєстрації у реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності 102528)

Від імені ТОВ «ПРОСПЕРО-АУДИТ»

Директор _____ Богуславська І.Б.

тел.067-218-78-13

Місце складання: 01033, м. Київ, вул. Володимирська, будинок 83, офіс 1

29 квітня 2026 року