

**ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА**

щодо фінансової звітності

АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ПРОЕКТНО-ТЕХНОЛОГІЧНИЙ ІНСТИТУТ  
«КІЇВОРГБУД»

за рік, що закінчився 31.12.2024 р.

*Управлінському персоналу та власникам*  
Акціонерного товариства «Проектно-технологічний інститут «КІЇВОРГБУД»

**ДУМКА ІЗ ЗАСТЕРЕЖЕННЯМ**

Ми провели аудит фінансової звітності Акціонерного товариства «Проектно-технологічний інститут «КІЇВОРГБУД» (далі – Підприємство), код за ЄДРПОУ 04012951, що складається з Балансу (Звіту про фінансовий стан) на 31.12.2024 року, Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) за 2024 рік, Звіту про рух грошових коштів (за прямим методом) та Звіту про власний капітал за 2024 рік, Приміток до річної фінансової звітності за 2024 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 «КІЇВОРГБУД» на 31 грудня 2024 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 ЗАСТЕРЕДЖЕННЯ**

Станом на 31 грудня 2024 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 31.12.2024 року склала 51035 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**

Діяльність Підприємства, як і діяльність інших підприємств в Україні, зазнає та продовжуватиме зазнавати у найближчому майбутньому впливу невизначеності, спричинена повномасштабною збройною агресією та вторгненням військ РФ на територію України, у зв'язку із чим прийнято Указ Президента України № 64/2022 від 24 лютого 2022 року щодо в Україні воєнного стану із 05 години 30 хвилин 24 лютого 2022 року, на підставі ст. 20 Закону України «Про правовий режим воєнного стану» від 12 травня 2015 року № 389-VIII, керуючись ст. 64 Конституції України.

З урахуванням Закону України від 02.12.1997 р. № 671/97-ВР «Про торгово-промислові палати в Україні» зазначені події є форс-мажорними обставинами (обставинами непереборної сили), тобто надзвичайними та невідворотними, що об'єктивно унеможливають виконання зобов'язань, передбачених умовами договору (контракту, угоди тощо), обов'язків згідно із законодавчими та іншими нормативними актами, а звільнення боржників від виконання зобов'язань відбувається лише на період дії воєнного стану (офіційний лист Торгово-промислової палати України від 28.02.2022р. №2024/02.0-7.1).

Можливі вартісні та кількісні значення впливу вказаних питань на момент складання цього звіту визначити та розрахувати не видається за можливе, проте, вони можуть мати негативний вплив як на економіку України в цілому, так і на становище регіонів, де здійснює діяльність Підприємство, як і на результати бізнесу самого Підприємства.

Передбачається, що подальший негативний розвиток політичної ситуації, падіння макроекономічних показників у світі, погіршення умов зовнішньої та внутрішньої ділової кон'юнктури та структури бізнесового середовища може і далі негативно впливати на діяльність Підприємства у такий спосіб, що наразі не може бути визначений. Керівництво вважає, що ним здійснюються всі заходи, необхідні для підтримки стабільної діяльності та розвитку Підприємства та що на момент складання цього звіту відсутня суттєва невизначеність, що може поставити під значний сумнів здатність Підприємства продовжувати свою діяльність на безперервній основі.

Фінансова звітність Підприємства за рік, що закінчився 31.12.2024 р. 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.

## **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.

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

Управлінський персонал Підприємства несе відповідальність за складання фінансової звітності, відповідно до принципів бухгалтерського обліку за 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 Підприємства продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи, де це 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 Підприємство.

## **ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ**

Ми є незалежними по відношенню до Підприємства згідно з етичними вимогами, застосовними в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог.

Ми вважаємо, що отримані нами аудиторські докази є достатніми і прийнятними для використання їх, як основи для нашої думки.

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:

- ідентифікували та оцінили 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;

- отримали 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;

- оцінили прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і відповідних розкриттів інформації, зроблених управлінським персоналом;

- дійшли 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.

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.

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.

## **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.

(номер реєстрації у реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності )

**Від імені ТОВ «АФ «ПРОСПЕРО-АУДИТ»**

**Директор**

**Ірина Богуславська**

**27 серпня 2025 року**

**м. Київ**