

АУДИТОРСЬКИЙ ВИСНОВОК
(ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА)
щодо фінансової звітності станом на 31.12.2013 р.
ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА "КИЇВСЬКЕ БУДІВЕЛЬНЕ
УПРАВЛІННЯ ТЕПЛОВИХ МЕРЕЖ"

Керівництву
ПАТ "КИЇВСЬКЕ БУДІВЕЛЬНЕ УПРАВЛІННЯ ТЕПЛОВИХ МЕРЕЖ"

Ми провели аудит фінансової звітності ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА "КИЇВСЬКЕ БУДІВЕЛЬНЕ УПРАВЛІННЯ ТЕПЛОВИХ МЕРЕЖ", надалі – "Підприємство", (код ЄДРПОУ 00120158; первинно зареєстроване 15.09.1994 р. Деснянською районною у місті Києві державною адміністрацією, юридична та фактична адреса: 01013, м. Київ, вул. Промислова, 4/7), що додається, яка включає:

Баланс (Звіт про фінансовий стан) станом на 31 грудня 2013 року,
Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 2013 рік,
Звіт про рух грошових коштів (за непрямим методом) за 2013 рік,
Звіт про власний капітал за 2013 рік,

Примітки, що містять стислий опис суттєвих принципів облікової політики та інших приміток, включаючи інформацію, яка пояснює вплив переходу з попередньо застосованих Положень (стандартів) бухгалтерського обліку (далі П(С)БО) на міжнародні стандарти фінансової звітності (далі МСФЗ).

Фінансову звітність було складено управлінським персоналом із використанням описаної у примітці 3 концептуальної основи загального призначення, що ґрунтується на застосуванні вимог МСФЗ, як того вимагає МСФЗ 1 "Перше застосування МСФЗ".

Підприємство обрало датою переходу 01.01.2012 року. Тому надана фінансова звітність є першою повною фінансовою звітністю, складеною за вимогами МСФЗ (IFRS) 1 «Перше застосування міжнародних стандартів фінансової звітності», яка містить у собі порівняльну інформацію за 2012 рік.

Як зазначено у примітці 19 фінансова звітність ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА "КИЇВСЬКЕ БУДІВЕЛЬНЕ УПРАВЛІННЯ ТЕПЛОВИХ МЕРЕЖ" за 2013 рік підготовлена на основі припущення, зробленого управлінським персоналом, щодо безперервного функціонування товариства в майбутньому, яке передбачає спроможність товариства реалізовувати активи та виконувати свої зобов'язання у ході здійснення звичайної діяльності. Використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності товариства перевірено шляхом проведення фінансового аналізу діяльності товариства згідно з МСА 570 «Безперервність».

Відповідальність управлінського персоналу за фінансову звітність

Управлінський персонал несе відповідальність за складання цієї фінансової звітності у відповідності до вимог МСФЗ (IFRS) 1 «Перше застосування Міжнародних стандартів фінансової звітності». 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. Відповідальність управлінського персоналу охоплює: розробку, впровадження та використання внутрішнього контролю стосовно підготовки та достовірного представлення фінансових звітів, які не мають суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки; вибір та застосування відповідної облікової політики, а також облікових оцінок, які відповідають обставинам.

Відповідальність аудитора

Нашою відповідальністю є висловлення думки щодо цієї фінансової звітності на основі результатів проведеного нами аудиту. Ми провели аудит відповідно до

Міжнародних стандартів контролю якості, аудиту, огляду, іншого надання впевненості та супутніх послуг (видання 2010 р.) 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.

Аудит передбачає виконання аудиторських процедур для отримання аудиторських доказів стосовно сум та розкриттів у фінансовій звітності. Вибір процедур залежить від судження аудитора, включаючи оцінку ризиків суттєвих викривлень фінансової звітності внаслідок шахрайства або помилок. Виконуючи оцінку цих ризиків, аудитор розглядає заходи внутрішнього контролю, що стосуються складання суб'єктом господарювання фінансової звітності, з метою розробки аудиторських процедур, які відповідають обставинам, а не з метою висловлення думки щодо ефективності внутрішнього контролю суб'єкта господарювання. Аудит включає також оцінку відповідності використаних облікових політик, прийнятності облікових оцінок, виконаних управлінським персоналом, та оцінку загального подання фінансової звітності.

Ми вважаємо, що отримали достатні та прийнятні аудиторські докази для висловлення нашої думки.

Підстава для висловлення умовно-позитивної думки

Надана фінансова звітність Підприємства за 2013 рік, складена у відповідності до Міжнародних стандартів фінансової звітності та є першою повною фінансовою звітністю, складеною за вимогами МСФЗ (IFRS) 1 «Перше застосування міжнародних стандартів фінансової звітності», яка містить у собі порівняльну інформацію за 2012 рік.

Відповідно до наказу «Про облікову політику» ПАТ «КИЇВСЬКЕ БУДІВЕЛЬНЕ УПРАВЛІННЯ ТЕПЛОВИХ МЕРЕЖ» вибрало датою переходу 01.01.2012 року. До дати переходу на МСФЗ Підприємство вело бухгалтерський облік та складало окрему фінансову звітність відповідно до Положень (стандартів) бухгалтерського обліку (П(с)БО) України. Згідно з вимогами МСФЗ (IFRS) 1 Підприємство застосувало уніфіковані бухгалтерські принципи у вхідному звіті про фінансовий стан згідно з МСФЗ на дату переходу та застосовувало їх впродовж періодів, поданих у першій повній фінансовій звітності, складеній згідно з МСФЗ.

Фінансова звітність за міжнародними стандартами фінансової звітності на 01.01.2012 та 31.12.2012 була складена на основі бухгалтерських записів згідно українського законодавства шляхом трансформації з внесенням коригувань, тестуванням на предмет відповідності критеріям визнання, проведенням перекласифікації статей з метою достовірного представлення інформації згідно з вимогами МСФЗ. У 2013 році Підприємство вело бухгалтерський облік за Національними стандартами бухгалтерського обліку із внесенням необхідних коригувань окремих статей для досягнення відповідності вимогам Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку та звітності.

Надана фінансова звітність відрізняється від нормативної звітності, складеної для цілей звітності в Україні, тим, що станом на 01.01.2012 вона містить певні коригування, не відображені в бухгалтерських книгах товариства, які необхідні для відповідного подання фінансового стану, результатів діяльності та руху грошових коштів згідно з МСФЗ. Коригування, що є результатом переходу на МСФЗ, були відображені як коригування вхідного залишку нерозподіленого прибутку на 1 січня 2012 року та відповідних коригувань залишків на 31.12.2012, 31.12.2013.

Проведення таких коригувань має певний вплив на вхідні залишки, розмір якого визначити достовірно на даний час неможливо.

Підприємство у примітці 3.5 «Суттєві облікові політики» вказує, що скористалося звільненням, яке передбачене у параграфі Г8 МСФЗ (IFRS) 1 для підприємств, які вперше застосовують МСФЗ, щодо встановлення доцільної собівартості за даними Національних стандартів бухгалтерського обліку. Тобто основні засоби товариства відображені за історичною вартістю (складається із ціни придбання або вартості виробництва) за вирахуванням накопиченої амортизації та збитків від зменшення корисності.

Таким чином, дії товариства щодо визначення справедливої вартості активів відповідають вимогам МСФЗ (IFRS) 1. Проте вартість необоротних активів у подальшому, якщо Підприємство змінить метод оцінювання активів, на нашу думку, може бути змінена. Вплив змін на справедливу вартість активів визначити у даний час неможливо.

В ході аудиту нами не в повному обсязі отримано зовнішні підтвердження дебіторської заборгованості та зобов'язань, відображених в фінансовій звітності Підприємства станом на 31.12.2013 року.

Резерв сумнівних боргів на 31.12.2013 року не нарахований, тобто заборгованість відображено за первісною вартістю.

Оскільки договір про здійснення аудиторської перевірки був укладений після дати балансу, ми не спостерігали за інвентаризацією наявних основних засобів, активів та зобов'язань станом на 31.12.2013 р.

Висновки про достовірність та повноту фінансового звіту ми базували на аналізі наданих Підприємством документів по інвентаризації активів і зобов'язань, первинної документації щодо фінансово-господарської діяльності Підприємства. Проте документи, надані для аудиту, не містять ґрунтовної інформації відносно тверджень керівництва щодо залишків на рахунках бухгалтерського обліку основних засобів на 31.12.2013 р. та тверджень керівництва щодо їх подання та розкриття в фінансовому звіті, а саме щодо: існування, повноти та оцінки.

Зазначені факти можуть мати суттєвий, проте не всеохоплюючий вплив на фінансові звіти товариства, тому ми висловлюємо умовно-позитивну думку щодо наданих фінансових звітів.

Умовно-позитивна думка

На нашу думку, за винятком можливого впливу питань, про які йдеться в параграфі "Підстава для висловлення умовно-позитивної думки", фінансова звітність Підприємства відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах, фінансовий стан станом на 31 грудня 2013 року, його фінансові результати та рух грошових коштів за рік, що закінчився на зазначену дату, відповідно до вимог МСФЗ.

Не змінюючи нашої умовно-позитивної думки щодо фінансової звітності станом на 31.12.2013 р. та за рік, що закінчився на зазначену дату, звертаємо увагу на питання щодо знецінення довгострокових безпроцентних зобов'язань. Знецінення довгострокових векселів станом на 31.12.2013 року склало 892 тис. грн. На 01.01.2012 р. знецінення не визначено, що призвело до заниження фінансового результату за 2012 рік, не змінюючи показників фінансового стану на 31.12.2012 та 31.12.2013 р. У фінансовій звітності (та примітках до неї) інформація про цей факт не розкривається, що є відхиленням від вимог МСФЗ.

ЗВІТ ЩОДО ВИМОГ ІНШИХ ЗАКОНОДАВЧИХ ТА НОРМАТИВНИХ АКТІВ

Цей розділ аудиторського висновку підготовлено відповідно до Вимог до аудиторського висновку при розкритті інформації емітентами цінних паперів (крім емітентів облігацій місцевої позики), затверджених рішенням Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 29.09.2011 р. № 1360.

Відповідність вартості чистих активів вимогам законодавства України

Визначення вартості чистих активів проведено на підставі "Методичних рекомендацій щодо визначення вартості чистих активів акціонерних товариств", що схвалені Рішенням ДКЦПФР від 17.11.2004 р. № 485.

Під розрахунковою вартістю чистих активів акціонерного товариства розуміється величина, яка визначається шляхом вирахування із суми активів, прийнятих до розрахунку, суми його зобов'язань, прийнятих до розрахунку.

Розмір статутного капіталу згідно Статуту – 3495 тис. грн. Чисті активи ПАТ "КИЇВСЬКЕ БУДІВЕЛЬНЕ УПРАВЛІННЯ ТЕПЛОВИХ МЕРЕЖ" станом на 31.12.2013 р. складають 2885 тис. грн., тобто є меншими, ніж величина Статутного капіталу, що не відповідає вимогам чинного законодавства, а саме частині третій статті 155 "Статутний капітал акціонерного товариства" Цивільного кодексу України.

На дату складання аудиторського висновку Підприємством не оголошувалося про зменшення свого статутного капіталу.

Наявність суттєвих невідповідностей між фінансовою звітністю та іншою інформацією, що розкривається емітентом цінних паперів та подається разом з фінансовою звітністю

Під час виконання завдання ми здійснили аудиторські процедури щодо виявлення наявності суттєвих невідповідностей між фінансовою звітністю, що підлягала аудиту, та іншою інформацією, що розкривається емітентом, у відповідності з МСА 720 «Відповідальність аудитора щодо іншої інформації в документах, що містять перевірену аудитором фінансову звітність».

На підставі наданих до аудиторської перевірки документів нами не виявлено суттєвих невідповідностей між фінансовою звітністю, що підлягала аудиту, та іншою інформацією, що розкривається емітентом цінних паперів та подається до НКЦПФР разом з фінансовою звітністю.

Виконання значних правочинів

Значний правочин – правочин (крім правочину з розміщення Підприємством власних акцій), учинений акціонерним товариством, якщо ринкова вартість майна (робіт, послуг), що є його предметом, становить 10 і більше відсотків вартості активів товариства, за даними останньої річної фінансової звітності;

Нами були виконані процедури щодо перевірки здійснених правочинів на відповідність законодавству у частині вимог до ст. 70 Закону України «Про акціонерні товариства» від 17 вересня 2008 р. № 514-VI.

Рішення про здійснення можливих значних правочинів (10 і більше відсотків вартості активів Підприємства за даними останньої річної фінансової звітності) прийнято Керуючим санацією. У звітному періоді Підприємством здійснені значні правочини:

Суть правочину	Вартість майна (робіт, послуг), що є його предметом	Контрагент	Орган, що приймав рішення про вчинення правочину	Стан виконання правочину
Купівля	1 201 811,02	ТОВ «МД Груп»	Керуючий санацією	Кредиторська заборгованість
Продаж	1 206 645,90	ТОВ «МД Груп Донецьк»	Керуючий санацією	Виконано

Стан корпоративного управління

Метою виконання процедур щодо стану корпоративного управління, у тому числі внутрішнього аудиту, відповідно до Закону України «Про акціонерні товариства» було отримання доказів, які дозволяють сформулювати судження щодо відповідності системи корпоративного управління у товаристві вимогам Закону України «Про акціонерні товариства» та вимогам Статуту.

Формування складу органів корпоративного управління Підприємства регламентовано розділом 14 Статуту (рішення Загальних зборів акціонерів - протокол № 1 від 27.09.2013р.), затвердженого 04.10.2013р., згідно якого органами Підприємства є:

- Загальні збори акціонерів Товариства – вищий орган Товариства;
- Наглядова рада Товариства;
- Генеральний директор Товариства – виконавчий орган Товариства;
- Ревізійна комісія Товариства (Ревізор) – у разі обрання Загальними зборами акціонерів.

Протягом 2010-2012 років Загальні збори акціонерів не скликалися і не проводилися в зв'язку із процедурою санації Підприємства. Протягом звітного року у Підприємстві функціонували наступні органи корпоративного управління:

- Загальні збори акціонерів (скликалися 1 раз);
- Наглядова рада (у складі 4 осіб)
- Генеральний директор.

В звітному році чергові Загальні збори акціонерів скликалися 27.09.2013, порядок денний був сформований керуючим санації. Серед розглянутих питань були, зокрема, такі питання:

- затвердження річного звіту (фінансової звітності) за 2012 рік;
- внесення та затвердження змін до Статуту Товариства шляхом викладення його у новій редакції у зв'язку з приведенням у відповідність до Закону України "Про акціонерні товариства";
- обрання членів Наглядової ради;
- створення Виконавчого органу та обрання членів Виконавчого органу Товариства;
- порядок розподілу прибутку і збитків Товариства за 2012 рік;
- прийняття рішення про вчинення значних правочинів.

На Підприємстві затвердженні внутрішні документи, які регламентують роботу органів корпоративного управління: Положення про Загальні збори акціонерів, Положення про Наглядову раду, Положення про виконавчий орган, Положення про Ревізійну комісію та Принципи (кодекс) корпоративного управління Товариства.

Ревізійна комісія на Підприємстві не створена. Система корпоративного управління Підприємства не передбачає створення служби внутрішнього аудиту (посади внутрішнього аудитора), що не суперечить вимогам Закону України «Про акціонерні товариства» від 17.09.2008 р. №514-VI.

Склад Наглядової ради обирається на строк, визначений Загальними зборами акціонерів, який не повинен перевищувати три роки. У випадку закінчення цього строку члени Наглядової ради виконують свої повноваження до обрання Загальними зборами акціонерів нового складу Наглядової ради Товариства. Протягом 2010-2012 років та до Загальних зборів акціонерів, які відбулися 27.09.2013, Наглядова рада не діяла (ухвалою Господарського суду м. Києва від 11.02.2009 було припинено повноваження органів управління ВАТ «КБУ теплових мереж» з 11.02.2009р.). За період з 27.09.2013 проведено 3 засідання Наглядової ради.

Посада корпоративного секретаря на Підприємстві не передбачена.

Протягом звітного періоду відбулась зміна посадових осіб, інформація розміщена належним чином.

Протягом звітного періоду відбулась зміна зовнішнього аудитора.

За результатами виконаних процедур перевірки стану корпоративного управління, у тому числі внутрішнього аудиту, відповідно до Закону України "Про акціонерні товариства" можна зробити висновок:

1) прийнята та функціонуюча система корпоративного управління у Підприємстві відповідає вимогам Закону України "Про акціонерні товариства" та вимогам Статуту,

2) "Інформація про стан корпоративного управління", наведена у річному звіті, складена в усіх суттєвих аспектах відповідно до вимог "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів", затверджених рішенням Комісії від 30.10.2009 р. № 1355, зареєстрованих в Міністерстві юстиції України 25.01.2010 за №80/17375.

Ідентифікація та оцінка аудитором ризиків суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства

Ідентифікація та оцінка ризиків суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства проводилась відповідно до МСА 240 «Відповідальність аудитора, що стосується шахрайства, при аудиті фінансової звітності».

Під час виконання процедур оцінки ризиків і пов'язаної з ними діяльності для отримання розуміння суб'єкта господарювання та його середовища, включаючи його внутрішній контроль, ми виконали процедури оцінки стану внутрішнього контролю товариства. Система внутрішнього контролю спрямована на упередження, виявлення і виправлення суттєвих помилок, забезпечення захисту і збереження активів, повноти і точності облікової документації та включає адміністративний та бухгалтерський контроль.

Нами були надані запити до управлінського персоналу, які на нашу думку, можуть мати інформацію, яка, ймовірно, може допомогти при ідентифікації ризиків суттєвого викривлення внаслідок шахрайства або помилки. Ми виконали аналітичні процедури, в тому числі по суті, з використанням деталізованих даних, спостереження та інші.

Під час аудиту ми не знайшли фактів, тверджень про шахрайство, які б могли привернути нашу увагу. Ми вважаємо, що отримали достатні докази того, що ризик суттєвого викривлення фінансової звітності Підприємства внаслідок шахрайства низький.

Довідка про фінансовий стан Підприємства на 31.12.2013 р.

На підставі отриманих облікових даних під час проведення аудиторської перевірки попередньої фінансової звітності Підприємства за 2013 р. нами був проведений аналіз показників фінансового стану Підприємства на 31.12.2013 р.

Джерелами інформації для визначення показників фінансового стану Підприємства були Звіт про фінансовий стан за рік, що закінчився 31 грудня 2013 року, та Звіт про прибуток або збиток та інший сукупний дохід за період, що закінчився на цю дату.

Результати аналізу коефіцієнтів, що характеризують фінансовий стан Підприємства представлено в нижченаведеній таблиці:

№	Назва показника	Фактичне		Нормативне значення
		31.12.2012	31.12.2013	
1	Коефіцієнт абсолютної ліквідності	0,09	0,07	0,25 – 0,5
2	Коефіцієнт загальної ліквідності	0,39	0,15	1,0 – 2,0
3	Коефіцієнт фінансової стійкості	0,36	0,25	0,25 – 0,5
4	Коефіцієнт покриття зобов'язань власним капіталом	0,56	0,33	Більше 0
5	Коефіцієнт рентабельності активів	0,00	0,00	Більше 0,1
6	Коефіцієнт структури капіталу	1,15	2,25	0,5 – 0,1
7	Чистий оборотний капітал	-3251,00	-5517,00	Більше 0
8	Коефіцієнт забезпеченості власними обіговими коштами	-0,61	-0,85	Більше 0,1
9	Коефіцієнт маневреності власного капіталу	-0,70	-1,91	Більше 0

За результатами проведених розрахунків видно, що Підприємство не має можливості негайно ліквідувати короткострокову кредиторську заборгованість. Також в його розпорядженні не достатньо коштів для того, щоб своєчасно розраховуватись за своїми поточними боргами. Підприємство фінансово нестійке. Величина власного капіталу є значно меншою величини залученого, що характеризує Товариство як фінансово залежне.

Основні відомості про аудиторську фірму

Аудит проводився аудиторською фірмою ПП "Міраж" на підставі договору від 27.03.2014 р. №2/2014 в період з 27.03.2014 р. по 22.04.2014 р.

Аудиторська фірма у формі Приватного підприємства "Міраж" створена 13.08.1992 року. Рішенням Аудиторської палати України № 99 від 23.02.2001 р. включена до Реєстру аудиторських фірм і аудиторів (свідоцтво № 0148 від 23.02.2001 р., строк дії до 04.11.2015 р.).

Місцезнаходження за адресою: 69035, Запоріжжя, вул. Правди, буд. 25, к. 27.
Телефон (061) 2-133-123.

Генеральний директор АФ ПП "Міраж", аудитор

_____/Новосьолов В.М./
сертифікат № 004022

22.04. 2014 р.

(дата надання аудиторського висновку)

Україна, 69035, м. Запоріжжя, вул. Правди 25, 27