

# Zeller

International Accounting Firm

Zeller, LLC

Ukraine, 01033, Kyiv

Shota Rustaveli street, 31-B  
office 26

t +380 67 465 33 44  
+380 50 203 52 66

@ akoexperts@ukr.net  
www.zeller.ua  
www.ako.kiev.ua

Registration No. 2904 in Register of auditors and audit entities,  
Section of audit entities that have the right to conduct statutory audit of financial statements

## ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

Адресат:

Департаменту комунальної власності м. Києва

КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Печерського району м. Києва»

### I. ЗВІТ ЩОДО АУДИТУ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

#### Думка

Ми провели аудит фінансової звітності КОМУНАЛЬНОГО ПІДПРИЄМСТВА «КЕРУЮЧА КОМПАНІЯ З ОБСЛУГОВУВАННЯ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ ПЕЧЕРСЬКОГО РАЙОНУ МІСТА КИЄВА», ЄДРПОУ 35692211, (далі по тексту - КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Печерського району м. Києва», Компанія, або Підприємство), що складається з Балансу (Звіт про фінансовий стан) станом на кінець дня 31.12.2022 року, Звіту про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід), Звіту про рух грошових коштів (за прямим методом), Звіту про власний капітал за рік, що закінчився на зазначену дату, приміток до фінансової звітності (далі – річна фінансова звітність, фінансові звіти).

На нашу думку, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Печерського району м. Києва» станом на 31 грудня 2022 року, його фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Положень (стандартів) бухгалтерського обліку в Україні (далі – П(С)БО), прийнятої облікової політики та вимог Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 року № 996-XIV щодо складання фінансової звітності.

#### Основа для думки

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 компанії згідно з Кодексом етики професійних бухгалтерів Ради з Міжнародних стандартів етики для бухгалтерів (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.

## Пояснювальний параграф

Ми звертаємо увагу, що керівництвом КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Печерського району м. Києва» здійснювалася оцінка здатності суб'єкта господарювання безперервно продовжувати діяльність. Фінансова звітність станом на 31.12.2022 року складена на основі припущення про безперервність діяльності. З першої половини 2020 року розпочалося глобальне розповсюдження COVID-19, яке суттєво вплинуло на економічне становище як України, так і світу в цілому. Значна кількість компаній в країні вимушені припиняти або обмежувати свою діяльність на невизначений час. На дату підготовки цієї фінансової звітності підприємство визначило, що ці події є некоригуючими по відношенню до фінансової звітності станом на 31.12.2022 року. Тривалість та вплив пандемії COVID-19, а також ефективність державної підтримки на дату підготовки цієї фінансової звітності залишаються невизначеними, що не дозволяє з достатнім ступенем достовірності оцінити обсяги, тривалість і тяжкість наслідків пандемії, а також їх вплив на фінансовий стан та результати діяльності підприємства в майбутніх періодах. Заходи, що вживаються по всьому світу з метою боротьби з поширенням COVID-19, призводять до необхідності обмеження ділової активності. Керівництво керуючої компанії уважно стежить за ситуацією і реалізує заходи щодо зниження негативного впливу зазначених подій на підприємство. Ці події та умови створюють рівень невизначеності та ризику, з яким підприємство не стикалося раніше, і, можливо, можуть призвести до відповідних наслідків для фінансової звітності.

Нашу думку щодо цього питання не було модифіковано.

Ми звертаємо вашу увагу на отриману відповідь від підприємства на запит аудиторів щодо подій, які відбулись в звітному періоді та продовжують діяти після дати балансу, у зв'язку з військовою агресією Російської Федерації проти України, було запроваджено воєнний стан, відповідно до пункту 20 частини першої статті 106 Конституції України, Закону України "Про правовий режим воєнного стану" відповідно до Указу Президента України від 24 лютого 2022 р. № 64/2022 "Про введення воєнного стану в Україні".

КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Печерського району м. Києва» планує працювати в рамках своїх основних контрактів, укладених згідно чинного законодавства, виконувати заходи по забезпеченню управління нерухомим майном, надання послуг з утримання будинків і споруд та прибудинкових територій, аварійного обслуговування внутрішньо будинкових та зовнішніх інженерних мереж, ремонту житлового та нежитлового фонду, інших житлових послуг у відповідності до Статуту підприємства.

Війна може вплинути на здатність підприємства забезпечити організацію роботи, ведення бухгалтерського обліку та фіксування фактів здійснення всіх господарських операцій. Економічні наслідки війни можуть вплинути на безперервність діяльності підприємства. У випадку суттєвих змін у діяльності підприємства, або у випадку подовження воєнного (надзвичайного) стану в країні, або настання інших подій, які суттєво вплинуть на діяльність підприємства, управлінський персонал буде оцінювати вплив цих подій на діяльність підприємства, а також приймати рішення про необхідність коригування даних фінансової звітності та оприлюднення такої інформації.

Нашу думку щодо цього питання не було модифіковано.

## 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.

Додатково до питання, описаного в розділі «Пояснювальний параграф», ми визначили, що описані нижче питання є ключовими питаннями аудиту, які слід відобразити в нашому звіті.

№ п/п	Ключове питання аудиту	Аудиторські процедури стосовно ключового питання
1	Облік дебіторської заборгованості	<p>На звітну дату дебіторська заборгованість КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Печерського району м. Києва» складає суму 72 224 тис. грн. або 22,06% загальних активів, що має вплив на його фінансовий стан та результати діяльності, в тому числі: дебіторська заборгованість за надані житлово-комунальні послуги та послуги операційної оренди складає 69 324 тис. грн., яка обліковується за справедливою вартістю, за виданими авансами 75 тис. грн., та інша дебіторська заборгованість 829 тис. грн. Резерв під очікувані кредитні збитки від сумнівних боргів сформований в обсязі 5 675 тис. грн.</p> <p>Міжнародні стандарти аудиту вимагають від нас оцінити чи є обґрунтованими оцінки, у тому числі облікові оцінки за справедливою вартістю. Аналіз наявних первинних документів, описів та облікових записів щодо визначення справедливої вартості дебіторської заборгованості на рівні балансової вартості, як найбільш наближеної оцінки дає змогу аудитору стверджувати, що невідповідності і відхилення при визначенні справедливої вартості дебіторської заборгованості на рівні балансової вартості не виявлені.</p> <p>КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Печерського району м. Києва» має суттєві ризики щодо стягнення заборгованості по утриманню інфраструктури житлового та нежитлового фондів. Компанією вживаються заходи по відшкодуванню боргів у відповідності до чинного законодавства. Ступінь повернення боргів у значній мірі залежить від ефективності заходів, які знаходяться поза зоною контролю підприємства (судові провадження, розгляд справ у правоохоронних органах, виконання судових рішень виконавчою службою, і т.п.). Суттєве значення має соціальний аспект: велика кількість боржників пенсійного віку, у яких відсутні доходи для стягнення боргу (крім пенсії), багато боржників проживають і працюють за кордоном, що ускладнює процес розгляду справ.</p> <p>Основні процедури перевірки ведення обліку дебіторської заборгованості:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) одержання переліку дебіторів і сум дебіторської заборгованості, перевірка первинних документів.</li> <li>2) дослідження методу визначення величини дебіторської заборгованості та розрахунку резерву сумнівних боргів.</li> <li>3) перевірка документів з інвентаризації дебіторської заборгованості.</li> <li>4) дослідження класифікації дебіторської заборгованості по строкам її непогашення.</li> <li>5) перевірка фактів списання дебіторської заборгованості (за рішенням суду, по якій закінчився термін позовної давності).</li> <li>6) перевірка правильності відображення дебіторської заборгованості в аналітичному і синтетичному обліку, в т. ч. по розрахунках з підзвітними особами та персоналом.</li> <li>7) перевірка правильності відображення дебіторської заборгованості в балансі.</li> </ol> <p>Робочі документи при аудиті дебіторської заборгованості:</p>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Звірка залишків дебіторської заборгованості;</li> <li>• Перелік великих дебіторів;</li> <li>• Звірка залишку заборгованості за даними головної книги з залишками в облікових регістрах;</li> <li>• Результати проведення інвентаризації дебіторської заборгованості;</li> <li>• Звірка списання безнадійної заборгованості з обліком на за балансовому рахунку.</li> </ul>
2	Ведення обліку основних засобів, необоротних активів і нарахування амортизаційних відрахувань	<p>На балансі підприємства обліковується первісна вартість повністю амортизованих основних засобів в сумі 31 249 тис. грн.</p> <p>У звітному році інвентаризація основних засобів проведена станом на 01 жовтня 2022 року згідно наказу № 153 від 16.09.2022 року. За підсумками річної інвентаризації підготовлені висновки комісії щодо знецінення основних засобів, які повністю зношені, не використовуються у виробничій діяльності підприємства та втратили функцію активу.</p> <p>Списання знецінених основних засобів проводиться у відповідності до вимог Порядку списання об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Києва, затвердженого Рішенням Київської міської ради 27.09.2018 №1536/5600.</p> <p>Основні процедури перевірки ведення обліку основних засобів, необоротних активів і нарахування амортизаційних відрахувань:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) контроль за дотриманням чинного законодавства щодо операцій з основними засобами;</li> <li>2) перевірка правильності документального оформлення операцій, пов'язаних з рухом основних засобів;</li> <li>3) перевірка правильності визнання, класифікації та оцінки необоротних активів;</li> <li>4) перевірка фактичної наявності і стану основних засобів;</li> <li>5) перевірка правильності нарахування амортизації;</li> <li>6) оцінка придатності наявних основних засобів для експлуатації;</li> <li>8) перевірка правильності списання основних засобів, які повністю амортизовані, та правильності списання недоамортизованої частини основних засобів під час їх ліквідації;</li> <li>9) перевірка відображення в обліку результатів надзвичайних подій, пов'язаних з основними засобами;</li> <li>12) перевірка операцій з орендованими і переданими в оренду об'єктами;</li> <li>13) встановлення джерел фінансування відтворення основних засобів;</li> <li>14) аналіз показників використання основних засобів.</li> <li>16) виконані альтернативні процедури, щодо аналізу річної інвентаризації основних засобів, проведеної перед складанням річної фінансової звітності та проведена вибіркова інвентаризація згідно наказу від 01.04.2023 р. № 43, за спостереженням аудитора, які обґрунтовують думку, що ці активи наявні.</li> </ol> <p>Річну інвентаризацію виконувала інвентаризаційна комісія підприємства.</p>

## Інша інформація, що не є фінансовою звітністю та звітом аудитора щодо неї

Управлінський персонал Компанії несе відповідальність за іншу інформацію, підготовлену станом на та за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року.

Інша інформація складається з наступних звітів:

# Zeller

International Accounting Firm

• Звіт про виконання річного фінансового плану КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Печерського району м. Києва» за 2022 рік, який подається відповідно до розпорядження Київської міської державної адміністрації від 01.11.2001р. № 2323 (зі змінами) до Департаменту комунальної власності м. Києва.

Наша думка щодо фінансової звітності Компанії не поширюється на іншу інформацію та ми не робимо висновок з будь-яким рівнем впевненості щодо цієї іншої інформації.

У зв'язку з нашим аудитом фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомитися з іншою інформацією, ідентифікованою вище, та при цьому розглянути, чи існує суттєва невідповідність між іншою інформацією і фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ця інформація має вигляд такої, що містить суттєве викривлення. Якщо на основі проведеної нами роботи ми доходимо висновку, що існує суттєве викривлення цієї іншої інформації, ми зобов'язані повідомити про цей факт.

*Звіт про виконання річного фінансового плану КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Печерського району м. Києва» за 2022 рік.*

КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Печерського району м. Києва» підготувала й подала Звіт про виконання річного фінансового плану КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Печерського району м. Києва» за 2022 рік.

У Звіті про виконання річного фінансового плану КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Печерського району м. Києва» за 2022 рік, за виключенням впливу питань викладених у розділі «Пояснювальний параграф», ми не виявили суттєву невідповідність між іншою інформацією та фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або того, чи ця інформація має вигляд такої, що містить суттєве викривлення, та ми не виявили таких фактів, які б необхідно було включити до нашого Звіту незалежного аудитора.

## **Відповідальність управлінського персоналу та тих, кого наділено найвищими повноваженнями, за фінансову звітність**

Управлінський персонал несе відповідальність за подання цієї фінансової звітності відповідно до Положень (стандартів) бухгалтерського обліку в Україні, Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» та за такий внутрішній контроль, який управлінський персонал визначає необхідним для забезпечення складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень унаслідок шахрайства або помилки.

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

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

## **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, що містить нашу думку. Обґрунтована впевненість є високим рівнем впевненості, проте не гарантує, що аудит, проведений відповідно до МСА, завжди виявить суттєве викривлення, якщо воно існує. Викривлення можуть бути результатом шахрайства або помилки; вони вважаються суттєвими, якщо окремо або в сукупності, як обґрунтовано очікується, вони можуть впливати на економічні рішення користувачів, що приймаються на основі цієї фінансової звітності.

# Zeller

International Accounting Firm

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 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 Підприємство 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.

Ми повідомляємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, інформацію про запланований обсяг і час проведення аудиту 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 й інші питання, які могли б обґрунтовано вважатись такими, що впливають на нашу незалежність, а також, де це застосовно, щодо відповідних застережних заходів.

З переліку всіх питань, інформація щодо яких надавалась тим, кого наділено найвищими повноваженнями, ми визначили ті, що мали найбільше значення під час аудиту фінансової звітності поточного періоду, тобто ті, які є ключовими питаннями аудиту.

Ми описуємо ці питання в нашому звіті аудитора крім випадків, якщо законодавчим чи регуляторним актом заборонено публічне розкриття такого питання, або коли за вкрай виняткових обставин ми визначаємо, що таке питання не слід висвітлювати в нашому звіті, оскільки негативні наслідки такого висвітлення можуть очікувано переважити його корисність для інтересів громадськості.

## II. Звіт щодо вимог інших законодавчих і нормативних актів

### Змістовна частина

#### 1. Розкриття інформації про облік необоротних активів.

**Необоротні активи** є суттєвою складовою активів балансу, до складу яких входять нематеріальні активи, капітальні інвестиції, основні засоби та малоцінні необоротні активи.

#### *Інвентаризація*

Інвентаризацією активів та пасивів Балансу (Звіту про фінансовий стан) встановлено: вступні залишки на початок звітнього періоду змін не зазнали і відповідають даним бухгалтерського обліку по синтетичним та аналітичним рахункам станом на 01 січня 2022 року та ідентичні показникам підтверджені фінансової звітності за попередній рік, що закінчився на дату 31 грудня 2021 року. виправлення помилок за попередні звітні періоди підприємство не проводило.

Підприємство перед складанням річної фінансової звітності згідно наказу №153 від 16.09.2022 р. провело інвентаризацію майна, що обліковується на балансі підприємства станом на 01.10.2022 р.

Інвентаризація проведена з дотриманням вимог «Положення про інвентаризацію активів та зобов'язань», затвердженого наказом Мінфіну № 879 від 02.09.2014 р. та зареєстрованої в Міністерстві юстиції України 30.10.2014 р. за № 1365/26142. Відповідальність за результати інвентаризації покладається на керівництво підприємства та членів інвентаризаційної комісії.

Аудитори не спостерігали за річною інвентаризацією наявних активів та зобов'язань, так як дата проведення інвентаризації передувала даті договору на аудит, але на підприємстві цю процедуру виконувала інвентаризаційна комісія, якій ми висловлюємо довіру, згідно вимог МСА. Нами були виконані альтернативні процедури, в тому числі вибіркова інвентаризація за спостереженням аудитора згідно наказу від 01.04.2023 року № 43, які обґрунтовують думку, що ці активи та зобов'язання наявні.

*Нематеріальні активи* – актив, який не має матеріальної форми, може бути ідентифікований та утримується підприємством з метою використання протягом періоду понад один рік (або одного операційного циклу, якщо він довший за рік) у своїй діяльності. Амортизація нематеріальних активів нараховується за кожним окремим об'єктом із застосуванням прямолінійного методу. Протягом 2022 року зміни методу амортизації нематеріальних активів підприємства не відбувалось, переоцінка первісної вартості не здійснювалась, перегляду терміну корисного використання нематеріальних активів не було.

Облік нематеріальних активів відповідає П(С)БО 8 «Нематеріальні активи», затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 18 жовтня 1999 року №242 та зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 02 листопада 1999 року за №750/4043, зі змінами та доповненнями та обліковій політиці підприємства. Нематеріальні активи представлені іншими нематеріальними активами (програма) первісною вартістю 4 тис. грн., по яких нарахована амортизація 4 тис. грн. Суттєвих ризиків не відбувалось.

*Основні засоби* визнавались відповідно до облікової політики підприємства за вартісним критерієм визначеним п.п. 14.1.138 ПКУ понад 6000 грн., а після внесення змін до п.14.138 ПКУ з 23.05.2020 року за вартістю понад 20 000 грн. та із строком корисного використання понад один рік.

Основні засоби відображені за балансовою вартістю, яка сформована з первісної вартості, суми дооцінки та за мінусом накопиченого зносу, визначеного згідно з правилами прямолінійного методу амортизації на помісячній основі протягом терміну їх корисного використання, у відповідності до облікової політики підприємства щодо всіх груп основних засобів.

# Zeller

International Accounting Firm

Інформація про основні засоби достовірно і повно розкрита у Примітках (Ф-5) до річної фінансової звітності за 2022 рік та у Пояснювальній записці до фінансової звітності за 2022 рік.

В тис. грн.	Будинки, споруди та передавальні пристрої	Машини та обладнання	Транспортні засоби	Інструменти, прилади, інвентар (меблі)	Інші основні засоби	МНМА	Всього
Первісна вартість							
<b>на 01.01.2022 р.</b>	<b>1 783 925</b>	<b>1 352</b>	<b>7 499</b>	<b>1 032</b>	<b>475</b>	<b>1 602</b>	<b>1 795 885</b>
надходження	-	-	8 483	246	-	237	8 966
переоцінка	25 891		-	-	-	-	25 891
вибуття	(9 474)	(49)	(-)	(14)	-	(143)	(9 680)
Інші зміни	15 440	-	-	-	1	-	15 441
<b>на 31.12.2022 р.</b>	<b>1 815 782</b>	<b>1 303</b>	<b>15 982</b>	<b>1 264</b>	<b>476</b>	<b>1 696</b>	<b>1 836 503</b>
Нарахований знос та знецінення							
<b>на 01.01.2022р.</b>	<b>1 616 027</b>	<b>1 096</b>	<b>7 091</b>	<b>897</b>	<b>56</b>	<b>1 602</b>	<b>1 626 769</b>
Нарахований знос	5 605	106	823	126	43	237	6 940
переоцінка	-	-	-	-	-	-	-
вибуття	(7 427)	(49)	(-)	(14)	(-)	(143)	(7 633)
Інші зміни	-	-	-	-	-	-	-
<b>на 31.12.2022 р.</b>	<b>1 614 205</b>	<b>1 153</b>	<b>7 914</b>	<b>1 009</b>	<b>99</b>	<b>1 696</b>	<b>1 626 076</b>

На балансі підприємства станом на 31.12.2022 року обліковується первісна вартість повністю амортизованих основних засобів в сумі 31 249 тис. грн.

У звітному 2022 році здійснено оцінку для цілей бухгалтерського обліку, нежитлових приміщень, які надаються в оренду на умовах конкурсу, дооцінка первісної вартості основних засобів склала 25 891 тис. грн. Переоцінка проведена у відповідності до наказу Департаменту комунальної власності м. Києва від 13.05.2019 №278, в тому числі пооб'єктно:

Найменування ОЗ	Вартість Грн.	Знос Грн.
вул. Басейна,3 неж. прим.	385 600,00	0,00
провулок Лабораторний, буд.24	4 775 500,00	0,00
вул. Лютеранська ,16	1 024 300,00	0,00
вул. Цитадельна, 7	264 100,00	0,00
вул. Басейна, 5 Б літ. А	712 400,00	0,00
вул. Шовковична, 30-Б літ."А"	817 400,00	0,00
вул. Звіринецька, 65А	674 800,00	0,00
вул. Бойчука Михайла, 28	1 692 900,00	0,00
вул. Мечнікова, 10/2	2 040 800,00	0,00
Печерський узвіз, 19	7 612 000,00	0,00
вул. Івана Мазепи, 3 Б	855 000,00	0,00
провулок Бутишев, 21\17	1 502 000,00	0,00
вул. Кропивницького, 4	2 580 000,00	0,00
пл.Бессарабська,7 А	954 000,00	0,00

Дане питання детально розкрите у Пояснювальній записці до фінансової звітності за 2022 рік.

Вибуло за 2022 рік – 9 680 тис. грн. первісної вартості; накопиченої амортизації – 7 633 тис. грн., в т.ч.:

# Zeller

International Accounting Firm

- Будинки, споруди та передавальні пристрої 9 474 тис. грн. первісної вартості; накопиченої амортизації – 7 427 тис. грн.;
- Машини та обладнання – 49 тис. грн. знос - 49 тис. грн.;
- Інструменти, прилади, інвентар - 14 тис. грн. знос - 14 тис. грн.;
- Малоцінні необоротні матеріальні активи - 143 тис. грн. знос – 143 тис. грн.

Списання знецінених основних засобів проведено у відповідності до вимог Порядку списання об'єктів комунальної власності територіальної громади міста Києва, затвердженого Рішенням Київської міської ради 27.09.2018 №1536/5600.

Інші зміни за рік 15 441 тис. грн первісної вартості, в т.ч.:

- будинки, споруди та передавальні пристрої – 15 440 тис. грн. збільшення первісної вартості на підставі Розпорядження Печерської РДА від 16.08.2022 №222, від 15.08.2022 №219 - здійснено капітальний ремонт приміщень сховищ цивільного захисту.
- інші основні засоби – 1 тис. грн., передано на баланс меморіальну дошку пам'яті Тютюнника Г.М.

Бухгалтерські записи, щодо списання/передачі основних засобів, відповідають Методичним рекомендаціям з обліку основних засобів, затверджені наказом Міністерства фінансів України від 30.09.2003 р. № 561.

У складі *капітальних інвестицій*, як на початок так і на кінець 2022 року, обліковується не введене в експлуатацію обладнання вартістю 216 тис. грн.

На думку аудитора, облік основних засобів та інших необоротних матеріальних активів забезпечено в розрізі субрахунків, в тому числі і безоплатно отриманих, та здійснюється відповідно до вимог П(С)БО 7 «Основні засоби», затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 27 квітня 2000р. № 92 (zareєстровано в Міністерстві юстиції України 18 травня 2000 р. за №288/4509), зі змінами та доповненнями.

## 2. Розкриття інформації про облік оборотних активів

### Запаси

Порядок визнання та оцінка запасів відповідає вимогам П(С)БО 9 «Запаси», затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 20 жовтня 1999р. №246 (zareєстровано в Міністерстві юстиції України 02 листопада 1999 р. за № 751/4044).

Одиницею бухгалтерського обліку запасів є їх найменування. Придбані (отримані) запаси зараховуються на баланс підприємства за первісною вартістю. Вироблені запаси обліковуються за виробничою собівартістю.

При вибутті запасів застосовується метод ФІФО, який базується на припущенні, що запаси використовуються в тій послідовності, у якій вони надходили на підприємство, з урахуванням транспортно-заготівельних витрат.

За даними балансу підприємства залишки запасів склали:

В тис. грн.	Код рядка	на 01.01.2022р.	на 31.12.2022р.
Запаси	1100	4 532	5 376

Дані балансу підтверджені даними бухгалтерського обліку. На 31.12 2022 р. склад запасів за даними обліку включає:

- сировина і матеріали 3 474 тис. грн.,
- паливо 222 тис. грн.,
- запасні частини 466 тис. грн.,
- інші матеріали 59 тис. грн.,

# Zeller

International Accounting Firm

– МШП 1 555 тис. грн.

У звітному році інвентаризація виробничих запасів та малоцінних швидкозношуваних предметів проведена станом на 01 жовтня 2022 р. згідно наказу № 153 від 16.09.2022 року.

## Поточна дебіторська заборгованість

Визнання та оцінка дебіторської заборгованості відповідає вимогам П(С)БО 10 «Дебіторська заборгованість», затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 08 жовтня 1999р. № 237, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 25 жовтня 1999р. за №725/4018.

Поточна дебіторська заборгованість за даними балансу становить:

В тис. грн.	Код рядка	на 01.01.2022 р.	на 31.12.2022 р.
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	1125	51 743	69 324
Дебіторська заборгованість за виданими авансами	1130	60	75
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	1135	1	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	729	825
<b>Всього:</b>		<b>52 533</b>	<b>70 224</b>

Дебіторська заборгованість за товари, роботи послуги включена до підсумку балансу за чистою реалізаційною вартістю яка визнається справедливою вартістю. Для визначення чистої реалізаційної вартості на дату балансу обчислюється величина резерву сумнівних боргів із застосуванням методу абсолютної суми сумнівності та на підставі аналізу платоспроможності окремих дебіторів.

Так, на 31.12.2022 року первісна вартість дебіторської заборгованості за товари, роботи, послуги за даними бухгалтерського обліку склала 74 999 тис. грн., нараховано резерву сумнівних боргів 5 675 тис. грн., чиста реалізаційна вартість становить 69 324 тис. грн.:

Рах 361 «Розрахунки з вітчизняними покупцями»	на 31.12.2021 р. тис. грн.	На 31.12.2022 р. тис. грн.
Рах. 361/1 Розрахунки орендна плата	1 982	1 826
Рах. 361/2 Розрахунки з квартиронаймачами	49 246	65 659
Рах. 361/3 Розрахунки за експлуатаційні витрати	5 403	6 098
Рах. 361/4 Розрахунки за додаткові послуги	787	1 416
<b>Разом</b>	<b>57 418</b>	<b>74 999</b>
<b>Рах 38 резерв сумнівних боргів</b>	<b>5 675</b>	<b>5 675</b>
<b>Реалізаційна, чиста вартість</b>	<b>51 743</b>	<b>69 324</b>

Сума коригування, зміни балансової вартості дебіторської заборгованості визнаються у прибутку чи збитку станом на кінець року. У разі неможливості повернення дебіторської заборгованості, вона списується за рахунок резерву сумнівних боргів.

Управлінським персоналом та юридичною службою КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Печерського району м. Києва» вживаються заходи по відшкодуванню боргів у відповідності до чинного законодавства. Ступінь повернення боргів у значній мірі залежить від ефективності заходів, які знаходяться поза зоною контролю підприємства (судові провадження, розгляд справ у правоохоронних органах, виконання судових рішень виконавчою службою, і т.п.). Суттєве значення має соціальний аспект: велика кількість боржників пенсійного віку, у яких відсутні доходи для стягнення боргу (крім пенсії), багато боржників проживають і працюють за кордоном, що ускладнює процес розгляду справ.

Детальна інформація щодо претензійно-позовної роботи та судових справ по стягненню боргів викладена у розділі 10.1 даного аудиторського звіту.

Дебіторська заборгованість за виданими авансами на 31.12.2022 р. склала 75 тис. грн. є поточною.

# Zeller

International Accounting Firm

Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом на 31.12.2022 року відсутня.

Зауважуємо, що за даними аналітичного обліку по рахунку №641/3 «Розрахунки з бюджетом з податку на прибуток» числиться дебетове сальдо на початок 2022 року 60,5 тис. грн., а на кінець року станом на 31.12.2022 року 73,8 тис. грн., тобто переплата, що не відповідає даним Витягу з інформаційної системи ДПС: позитивне значення 14 тис. грн. Відхилення допущено в минулих періодах. Розрахунки з бюджетом з податку на прибуток необхідно звірити, непідтвержені дані підлягають коригуванню.

Інша поточна дебіторська заборгованість станом на 31.12.2022 року в сумі 825 тис. грн. підтверджується даними обліку по розрахунках з різними дебіторами, а саме:

Розрахунки з різними дебіторами	на 31.12.2021 р. тис. грн.	На 31.12.2022 р. тис. грн.	Примітки
Рах. 377/4 «Розрахунки з іншими дебіторами»	143	293	поточна
Рах. 631/0«Розрахунки з вітчизняними постачальниками»	416	362	поточна
Рах. 631/1 «Розрахунки з підрядними організаціями»	90	90	поточна
Рах. 631/2 «Розрахунки ПАТ «Київенерго»	80	80	поточна
<b>Разом</b>	<b>729</b>	<b>825</b>	

Списання дебіторської заборгованості у звітному 2022 році становить 734 тис. грн. (за рішеннями суду), що відповідає п. п. 139.2.2 ПКУ: фінансовий результат зменшується на суму списаної дебіторської заборгованості, в тому числі за рахунок створеного резерву сумнівних боргів, але лише та, яка відповідає ознакам безнадійної заборгованості та відповідає п.п.14.1.11 ПКУ.

## Грошові кошти та їх еквіваленти

В балансі у рядку 1165 Балансу станом на 31.12.2022 р. відображено залишок грошових коштів та їх еквівалентів в національній валюті в сумі 26 099 тис. грн., які представлені залишками грошових коштів на банківських рахунках, підтвержені виписками банку та даними бухгалтерського обліку.

Розрахунки по рахунках в банках		на 31.12.2021 р (грн.)	на 31.12.2022 (грн.)
311/1 АТ Ощадбанк (основний)	UA023226690000026009300840102	-	19 185,79
311/2 АТ Ощадбанк (зарплатний)	UA713226690000029096918711105	-	-
311/3 АТ Ощадбанк (спец. Лікарняні)	UA243226690000026043300840102	-	-
311/4 Укрсіббанк	UA733510050000026001192399100	2,49	87 180,11
311/5 Укрсіббанк (спец. Рахунок)	UA333510050000026045192399100	-	-
311/6 Укрсіббанк ОСББ	UA913510050000026000192399101	7,23	16 723,28
311/7 АТ Ощадбанк (поточ. ремонт)	UA943226690000026008301840102	230,55	367,47
311/8 Укрсіббанк депозитний	UA413510050000026005879123747	10 001 008,48	1 002,94
311/9 Укрсіббанк додатковий	UA543510050000026003879044817	-	3,00
311/10 Ощадбанк	UA893226690000026007302840102	-	-
313/2 ДКСУ	UA438201720344330002000041774	-	-
313/1 ДКСУ	UA628201720344381003100041774	-	-
313/3 ДКСУ	UA718201720355339801000041774	-	24 471 807,00
313/4 ДКСУ	UA438201720355349590000041774	-	0,00
315 Спец рахунок в нац. валюті	UA828999980385179000000125306	3 000,00	1 503 000,00
<b>Разом</b>		<b>10 004 248,75</b>	<b>26 099 269,59</b>

Інформація про грошові потоки достовірно відображена у Звіті про рух грошових коштів (Форма №3) за 2022 рік, складеного за прямим методом.

## Витрати майбутніх періодів

# Zeller

International Accounting Firm

Станом на звітну дату 31.12.2022 р. витрати майбутніх періодів згідно рядка 1170 Балансу становлять 48 тис. грн., які представлені наступним чином: страхування транспортних засобів 44 тис. грн., передплата періодичних видань 4 тис. грн..

Інші оборотні активи станом на 31.12.2022 року складають 5 849 тис. грн., які сформовані із сум податкового кредиту з ПДВ в розмірі 5 745 тис. грн. та дебіторської заборгованості по розрахунках за соціальним страхуванням (по лікарняних, та ін.) в обсязі 104 тис. грн., яка є поточною.

### 3. Розкриття інформації про поточні зобов'язання

Визнання та оцінка зобов'язань відповідає вимогам П(С)БО 11 «Зобов'язання», затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 31 січня 2000 року № 20, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 11 лютого 2000 року за №85/4306.

Зобов'язання визнається, якщо його оцінка може бути достовірно визначена та існує ймовірність зменшення економічних вигод у майбутньому внаслідок його погашення.

Поточні зобов'язання за даними балансу складають:

В тис. грн.	Код рядка	на 31.12.2021 р.	на 31.12.2022 р.
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	1615	18 082	19 879
-за розрахунками з бюджетом	1620	3 915	2 539
-за розрахунками зі страхування	1625	1 496	164
-розрахунки з оплати праці	1630	7 132	7 238
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1635	1 486	1 345
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	1640	147	-
Поточні забезпечення	1660	8 912	6 067
Доходи майбутніх періодів	1665	56	27
Інші поточні зобов'язання	1690	10 475	13 746
<b>Всього:</b>		<b>52 313</b>	<b>51 005</b>

Перевіркою встановлено, що поточні зобов'язання станом на 31.12.2022 року відображені в балансі достовірно і підтверджуються даними бухгалтерського обліку.

Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги на 31.12.2022 р. в сумі 19 879 тис. грн. сформувалась в процесі звичайної операційної діяльності і представлена наступним чином:

Рах 631 «Розрахунки з вітчизняними постачальниками»	на 31.12.2021 р. тис. грн.	На 31.12.2022 р. тис. грн.
Рах. 631/0 Розрахунки з вітчизняними постачальниками	4 500	3 982
Рах. 631/1 Розрахунки з підрядними організаціями	9 513	11 391
Рах. 631/2 Розрахунки з ПАТ «Київенерго»	4 069	4 506
<b>Разом</b>	<b>18 082</b>	<b>19 879</b>

Зобов'язання за розрахунками з бюджетом в сумі 2 539 тис. грн. складаються із поточної заборгованості по податках і платежах, термін сплати яких не наступив:

- Податок з доходів фізичних осіб 77 тис. грн.,
- Військовий збір 6 тис. грн. за грудень 2022 року;
- Податок на додану вартість 2 013 тис. грн. – поточний;
- Профспілкові внески 443 тис. грн.;

Зобов'язання за розрахунками по заробітній платі в сумі 7 239 тис. грн. за грудень 2022 року. Розрахунки з персоналом по заробітній платі здійснюються своєчасно. Відповідно за розрахунками зі страхування зобов'язання склали 164 тис. грн., термін сплати яких не настав.

# Zeller

International Accounting Firm

Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами в сумі 1 345 тис. грн. сформована за рахунок авансів по орендній платі та передплаті за експлуатаційні витрати.

Поточні забезпечення в сумі 6 067 тис. грн. представлені резервом відпусток на 31.12.2022 р.

Доходи майбутніх періодів в сумі 27 тис. грн. визначені у відповідності до п.п.17 П(С)БО 15 «Дохід»: отримане цільове фінансування визнається доходом протягом тих періодів, в яких були зазначені витрати, пов'язані з виконанням умов цільового фінансування.

Інші поточні зобов'язання в сумі 13 746 тис. грн. представлені іншою кредиторською заборгованістю в сумі 1 340 тис. грн. та податковими зобов'язаннями з ПДВ в сумі 13 734 тис. грн.

## 4. Розкриття інформації про Власний капітал

Перший розділ пасиву балансу підприємства характеризує джерела формування власного капіталу.

Власний капітал, тис. грн.	Код рядка	31.12.2021 р.	31.12.2022 р.
Статутний капітал	1400	12 512	62 512
<i>в т.ч. внески до незареєстрованого статутного капіталу</i>	1401	12 502	62 502
Капітал у дооцінках	1405	150 871	176 300
Додатковий капітал	1410	23 723	29 261
Резервний капітал	1415	738	813
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	( 1 642 )	( 1 642 )
Неоплачений капітал	1425	( 10 )	( 10 )
<b>Всього власний капітал</b>		<b>186 192</b>	<b>267 234</b>

Дані про величину власного капіталу КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Печерського району м. Києва», що відображені в балансі станом на 31 грудня 2022 року, підтверджуються даними синтетичних та аналітичних регістрів бухгалтерського обліку.

*Щодо відповідності розміру статутного капіталу установчим документам:*

Розмір заявленого Статутного капіталу відображено у рядку 1400 балансу підприємства на початок року в сумі 12 512 тис. грн., а на кінець звітного року станом на 31.12.2022 р. 62 512 тис. грн., який складається:

1) Зареєстрований капітал:

- Згідно п. 4.1 Статуту підприємства (в редакції від 06.01.2015 року № 6) та відповідно до рішення Печерської районної у місті Києві ради від 18.10.2007 року зареєстрований статутний капітал підприємства складає 10 000,00 грн., який є неоплачений.

2) Незареєстрований капітал:

- Згідно передавального акту внаслідок реорганізації автотранспортного підприємства Печерської районної державної адміністрації шляхом приєднання до КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Печерського району міста Києва», затвердженого Розпорядженням Печерської районної в м. Києві державної адміністрації від 14.12.2017 року № 684, передано Статутний капітал в сумі 1 549 900,25 грн.
- Згідно Рішення Київської міської ради №891/7547 від 16.05.2019 р. Збільшено розмір Статутного капіталу підприємства на суму 952 000,00 грн. за рахунок грошового внеску, який сплачено 17.12.2019 року Печерською РДА (УЖКГбуд).
- Згідно Рішення Київської міської ради «Про збільшення розміру статутного капіталу комунальних підприємств – керуючих компаній з обслуговування житлового фонду районів міста Києва» № 3677/3718 від 12.12.2021 року прийнято рішення про

# Zeller

International Accounting Firm

збільшення розміру статутного капіталу КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Печерського району міста Києва» на суму 10 000 000,00 грн.

- Згідно Рішення Київської міської ради від 08.08.2022 №5394/5435 було прийнято рішення про поповнення Статутного капіталу КП "Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Печерського району м. Києва" на 50 000 000,00 грн. У 2022 році сума поповнення 50 000 000,00 надійшла в повному обсязі (виписки банку ДКСУ за 16, 19, 28 грудня 2022 р.).

Діючий Статут підприємства затверджено розпорядженням Київської міської державної адміністрації 06.01.2015 року № 6. КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Печерського району міста Києва» відкрите провадження по перереєстрації Статуту підприємства. Протягом 2022 року в установленому юридичному порядку зміни до Статуту не вносились.

Сума неоплаченого капіталу за даними обліку підприємства у попередніх періодах складає 10 тис. грн. в розмірі зареєстрованого статутного капіталу відповідно до Статуту.

Капітал в дооцінках на початок року складав 150 871 тис. грн., а на кінець року станом на 31.12.2022 року становить 176 300 тис. грн., що відповідає обліковим даним по рахунку № 42 «Додатковий капітал», загальна сума змін склала 25 429 тис. грн., а саме:

- за рахунок дооцінок основних засобів 25 891 тис грн.,
- амортизована частина - 461 тис. грн.

Дані зміни детально розкриті у Пояснювальній записці до фінансової звітності КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Печерського району міста Києва» за 2022 рік.

Інший додатковий капітал на початок року складав 23 723 тис. грн., а станом на 31.12.2022 року 29 261 тис. грн., який сформовано за даними обліку по синтетичних рахунках №424 «Безоплатно одержані основні засоби» та №425 «Інший додатковий капітал». Загальна сума змін в додатковому капіталі має позитивне значення 5 538 тис. грн., а саме:

Резервний капітал на початок року складав 738 тис. грн., станом на кінець звітного року 31.12.2022 року становить 813 тис. грн. Сума збільшення резервного капіталу від розподілу прибутку за 2022 рік в розмірі 10% склала 75 тис. грн.

Непокритий збиток минулих періодів як на початок року так і на кінець 2022 року складає (1 642) тис. грн.

## 5. Розкриття інформації про облік доходів, витрат та фінансових результатів за 2022 рік

### Доходи

Облік доходу КП "Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Печерського району м. Києва" в перевірочному періоді здійснювався відповідно до вимог Положення (стандарту) бухгалтерського обліку 15 "Дохід", затвердженого Наказом Міністерства фінансів України від 29.11.1999р. № 290.

Визнані доходи від звичайної діяльності класифікувались в бухгалтерському обліку за такими групами: дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг), інші операційні доходи та інші доходи.

Дохід визнавався під час збільшення активу або зменшення зобов'язання, що зумовлює зростання власного капіталу (за винятком зростання капіталу за рахунок внесків учасників Компанії), за умови, що оцінка доходу може бути достовірно визначена.

Структура доходів, відповідно до форми № 2 Звіт про фінансові результати за 2022 рік:

Доходи	Код рядка	Сума, тис. грн.	Частка у доходах %
--------	-----------	-----------------	--------------------

# Zeller

International Accounting Firm

Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	143 793	87,17
Інші операційні доходи	2120	15 224	9,23
Інші доходи	2240	5 945	3,6
<b>Всього доходи</b>		<b>164 962</b>	<b>100%</b>

Чистий дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) становить 143 793 тис. грн., який сформувався в розрізі статей доходів:

- плата за утримання будинків і споруд та прибудинкових територій від мешканців житлових приміщень та гуртожитків 129 282 тис. грн.;
- плата за утримання будинків і споруд та прибудинкових територій від власників та орендарів нежитлових приміщень 13 625 тис. грн.;
- утримання внутрішньо кварталних проїздів 886 тис. грн.

Інші операційні доходи склали 15 224 тис. грн., у тому числі:

- дохід від операційної оренди 4 178 тис. грн.;
- компенсація за відпустку, ЧАЕС, мобілізованих 124 тис. грн.;
- цільове фінансування 6 079 тис. грн.;
- державне мито, штрафні санкції, пеня орендарів 11 тис. грн.;
- доходи від надання платних послуг фізичним та юридичним особам 1 638 тис. грн.;
- електроенергія будинків не переданих на по-квартирний облік 3 165 тис. грн.;
- дохід від списання кредиторської заборгованості 8 тис. грн.;
- дохід від надходження матеріалів 17 тис. грн.;
- відшкодування витрат пов'язані з незалежною оцінкою майна 3 тис. грн.

Інші доходи склали 5 945 тис. грн., у тому числі:

- дохід від безоплатно одержаних активів 1406 тис. грн.;
- дохід від амортизації житлового фонду (будинки) 4 539 тис. грн.

Аналіз статей доходу детально розкрито підприємством у Пояснювальній записці до Звіту про виконання фінансового плану КП "Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Печерського району м. Києва" за 2022 рік.

## Витрати

Облік витрат у звітному році здійснювався відповідно до Положення (стандарту) бухгалтерського обліку 16 "Витрати" (П(С)БО 16), затвердженого наказом Мінфіну від 31 грудня 1999 року № 318, який визначає методологічні засади формування в бухгалтерському обліку інформації про витрати підприємства та її розкриття в фінансовій звітності.

Структура витрат, відповідно до форми № 2 Звіт про фінансові результати за 2022 рік:

Витрати	Код рядка	Сума, тис. грн.	Частка у витратах %
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	127 003	77,42
Адміністративні витрати	2130	25 363	15,46
Інші операційні витрати	2180	11 688	7,12
<b>Всього витрати</b>		<b>164 054</b>	<b>100%</b>

Фінансовий результат до оподаткування склав прибуток 908 тис. грн.

Сума поточного податку на прибуток за 2022 рік склала 163 тис. грн.

Чистий фінансовий результат склав прибуток в сумі 745 тис. грн.

Перевіркою співставності показників податкової декларації з податку на прибуток за 2022 рік та Звіту про фінансові результати (Форма №2) за 2022 рік розбіжностей не встановлено.

# Zeller

International Accounting Firm

Сума доходів, яка відображена у рядку 01 податкової декларації 164 961 755 грн. відповідає показникам Звіту про фінансові результати по статтях доходів відображених у рядках 2000, 2120, 2240.

Сума фінансового результату до оподаткування, яка відображена у рядку 02 податкової декларації 908 347 грн. відповідає показнику Звіту про фінансові результати у рядку 2290.

За підсумками 2022 року підприємство отримало чистий прибуток в сумі 745 тис. грн.

Розподіл чистого прибутку за 2022 рік проведено відповідно до Рішення Київської міської ради від 1 жовтня 2007 року № 398/3232 та Додатку 14 «Порядок нарахування та сплати комунальними унітарними підприємствами, організаціями та їх об'єднаннями, що належать до комунальної власності міста Києва, частини чистого прибутку (доходу), яка підлягає перерахуванню до бюджету міста Києва» до Рішення Київської міської ради «Про бюджет міста Києва на 2022 рік» від 09.12.2021 № 3704/3745.

Розподіл чистого прибутку здійснено на дату 31.12.2022 року наступним чином:

	Напрямки	%	Нараховано за 2022 рік (тис. грн.)	Напрямки використання
1	Чистий прибуток до розподілу		745	
2	Відрахування частини чистого прибутку	20%	-	В бюджет, згідно рішення «Про бюджет міста Києва на 2022 рік
3	Сума до розподілу (ряд.1-ряд.2)	100%	745	
4	Резервний фонд	10%	75	Власний капітал Резервний капітал
5	Розвиток виробництва	40%	298	Власний капітал додатковий капітал
6	Інший додатковий капітал	45%	335	
7	Матеріальне заохочення	5%	37	

Зміни, які відбулися у складі власного капіталу від розподілу прибутку за 2022 рік достовірно відображені у Звіті про власний капітал (Форма №4) за 2022 рік.

## 6. Розкриття інформації про рух грошових коштів, власний капітал, примітки до річної фінансової звітності

*Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом) за 2022 рік*- відображений обіг грошових коштів КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Печерського району міста Києва» внаслідок операційної, інвестиційної та фінансової діяльності в повній мірі відповідає вимогам Національного положення (стандарту) бухгалтерського обліку 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності» та обліковій політиці підприємства, первинним обліковим регістрам. Звіт про рух грошових коштів складається прямим методом.

Сума грошових коштів підприємства станом на 01.01.2022 року становила 10 004 тис. грн., а станом на 31.12.2022 року становить 26 099 тис. грн. Чистий рух грошових коштів за звітний період склав 16 095 тис. грн, в тому числі чистий рух коштів від операційної діяльності – 16 095 тис. грн, чистий рух коштів від фінансової діяльності – 0 тис. грн, чистий рух коштів від інвестиційної діяльності – 0 тис. грн.

Підприємство не розкрило рух грошових коштів у результаті інвестиційної та фінансової діяльності. Весь рух грошових коштів відображено у першому розділі звіту «Рух грошових коштів у результаті операційної діяльності».

*Звіт про власний капітал за 2022 рік*, складений відповідно до Національного положення (стандарту) бухгалтерського обліку 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності» та облікової політики підприємства, достовірно відображає дані бухгалтерського обліку. Власний капітал станом на 31.12.2021 року становив 186 192 тис. грн., а на 31.12.2022 року 267 234 тис. грн. та

# Zeller

International Accounting Firm

збільшився у порівнянні з попереднім роком на 81 042 тис грн. Зміни у власному капіталі за звітний період розкриті у п. 4 цього аудиторського звіту «Розкриття інформації про власний капітал».

Дані розділу 1 пасиву Балансу «Власний капітал» відповідають структурі та сумах Звіту про власний капітал за 2022 рік.

*Примітки до річної фінансової звітності за 2022 рік* КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Печерського району міста Києва» у повній мірі розкривають додаткову інформацію про дані бухгалтерського обліку та формування статей річної фінансової звітності.

## 7. Розрахунок вартості чистих активів

Вартість чистих активів КП "Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Печерського району м. Києва" станом на 31.12.2022 року становить 267 234 тис. грн, що відповідає підсумку розділу I пасиву балансу підприємства на вказану дату.

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

Станом на 31.12.2021 року чисті активи складають:

Рядок		Сума на кінець звітного періоду, тис. грн.
1.	АКТИВИ	
1.2	Необоротні активи	210 643
1.3	Оборотні активи	107 596
1.4	Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	-
<b>1.5</b>	<b>Усього активів</b>	<b>318 239</b>
2.	ЗОБОВ'ЯЗАННЯ	
2.1	Довгострокові зобов'язання і забезпечення	-
2.2	Поточні зобов'язання і забезпечення	51 005
<b>2.5</b>	<b>Усього зобов'язань</b>	<b>51 005</b>
3.	ЧИСТІ АКТИВИ (рядок 1.5 – рядок 2.5)	<b>267 234</b>

Таким чином, станом на 31.12.2021 року чисті активи Компанії дорівнюють 267 234 тис. грн. і перевищують статутний капітал який складає 62 512 тис. грн., сума перевищення 204 722 тис. грн.

## 8. Події після дати балансу

Управлінський персонал підприємства аналізує всі події після дати балансу для виявлення таких, які можуть вимагати коригувань показників фінансової звітності або додаткового розкриття інформації в фінансовій звітності.

Після 31.12.2022 року:

- нові зобов'язання не приймалися, нові позички не здійснювалися, нові гарантії не надавалися;
- злиття або ліквідація не планується;
- ніякі активи не відчужувалися і не були знищені в результаті пожежі або в інший спосіб;
- ніяких подій, які впливали б на визначення оціночних резервів та оціночних зобов'язань, не відбувалося;
- ніяких нестандартних бухгалтерських записів та коригувань не було;

- не відбувалося ніяких подій, які ставлять під сумнів відповідність облікової політики, використаної щодо фінансових звітів, або обґрунтованість припущення про безперервність діяльності.

На нашу думку, твердження управлінського персоналу про те, що суттєві події після дати балансу, які не знайшли відображення у фінансовій звітності, на дату Звіту незалежного аудитора відсутні – наведено достовірно. Жодного типу подій, які б суттєво вплинули на фінансовий результат за 2022 рік, не виявлено.

Події, які відбулись у звітному періоді та діють після дати балансу, у зв'язку з військовою агресією Російської Федерації проти України, було запроваджено воєнний стан, відповідно до пункту 20 частини першої статті 106 Конституції України, Закону України "Про правовий режим воєнного стану" відповідно до Указу Президента України від 24 лютого 2022 р. № 64/2022 "Про введення воєнного стану в Україні" можуть вплинути на фінансові результати 2023 року.

Комунальне підприємство «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Печерського району м. Києва» планує працювати в рамках своїх основних контрактів, укладених згідно чинного законодавства та у відповідності до Статуту підприємства.

У зв'язку з прийняттям Закону України «Про внесення змін до розділу XIII «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про виконавчі провадження» від 15.03.2022 № 2129-IX суттєво знизилась заходи примусового виконання рішень суду про стягнення заборгованості за житлово-комунальні послуги.

У зв'язку з військовою агресією Російської Федерації проти України, єдиним доходом підприємства з 24 лютого 2022 року є дохід від надання послуг з утримання будинків та прибудинкових територій, так як відповідно до рішень Київської міської ради від 30.03.2022 року № 4551/4592 та від 15.04.2022 року № 4569/4610 на період дії воєнного стану та один місяць з дати його припинення, орендарі за договорами оренди комунального майна територіальної громади міста Києва, звільнені від орендної плати.

Враховуючи вище зазначені події, відповідно підприємство втратило частину доходу.

Основним доходом КП "Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Печерського району м. Києва" є дохід від утримання будинків та прибудинкових територій, що складає 87,17 % від загального доходу підприємства або 143 793 тис. грн. за 2022 рік.

Діючі ціни на послуги з утримання будинків та прибудинкових територій сформовано з урахуванням мінімальних гарантій в оплаті праці станом на 01 липня 2017 року відповідно до законодавства України та Галузевої угоди, що діяли на той час. Система ціноутворення на житлову послугу на сьогодні не змінювалась. Питома вага заробітної плати у собівартості послуг постійно зростає через підвищення на законодавчому рівні мінімальних гарантій в оплаті праці. При цьому, вартість послуг з утримання будинків та прибудинкових територій, як основного доходу підприємства, залишається незмінною. Ціна на послуги з утримання будинків та прибудинкових територій в останнє переглядалась у липні 2017 року. Індекс інфляції споживчих цін за цей період становить більше ніж 160%, що прямо впливає на здатність підприємства утримувати житловий фонд в належному технічному стані.

Майбутній розвиток зазначених факторів, їх наслідок та вплив на функціонування економіки – невідомі. Вище зазначені події призводять до недоотримання очікуваних доходів від орендної плати, тому видатки КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Печерського району м. Києва» необхідно частково покривати за рахунок бюджетних коштів міста Києва.

# Zeller

International Accounting Firm

У випадку суттєвих змін у діяльності підприємства, або у випадку подовження воєнного (надзвичайного) стану в країні, або настання інших подій, які суттєво вплинуть на діяльність підприємства, управлінський персонал буде оцінювати вплив цих подій на діяльність підприємства, а також приймати рішення про необхідність коригування даних фінансової звітності та оприлюднення такої інформації.

## **9. Ідентифікації та оцінки аудитором ризиків суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства**

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, як цього вимагає МСА 315 «Ідентифікація та оцінка ризиків суттєвих викривлень через розуміння суб'єкта господарювання і його середовища», аудитор виконав процедури необхідні для отримання інформації, яка використовуватиметься під час ідентифікації ризиків суттєвого викривлення внаслідок шахрайства. Аудитором були подані запити до управлінського персоналу та інших працівників суб'єкта господарювання, які на думку аудитора, можуть мати інформацію, яка, ймовірно, може допомогти при ідентифікації ризиків суттєвого викривлення внаслідок шахрайства або помилки. Аудитором були проведені аналітичні процедури, спостереження та перевірка. Аудитор отримав розуміння, зовнішніх чинників, діяльності суб'єкта господарювання, 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.

Загальну стратегію управління ризиками та загальне керівництво управлінням ризиками здійснює керівник КП "Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Печерського району м. Києва".

Аудитор не отримав доказів стосовно суттєвого викривлення фінансової звітності виступає КП "Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Печерського району м. Києва" внаслідок шахрайства.

## **10. Розкриття інформації про дії, які відбулися протягом звітного періоду та можуть вплинути на фінансово-господарський стан підприємства**

### **10.1. Майнові спори та судові розгляди**

Управлінський персонал та юридична служба КП "Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Печерського району м. Києва" здійснюють постійний моніторинг за виникненням дебіторської заборгованості за надані комунальні послуги споживачам, за своєчасним виявленням ознак сумнівності та прийняття заходів в установленому юридичному порядку по відшкодуванню боргів.

#### Претензійно-позовна робота 2022 року:

За звітний період подано на розгляд Господарського суду м. Києва та Печерського районного суду м. Києва 157 справи майнового та немайнового характеру на суму 3,589 млн. грн та 1 справи немайнового характеру. На виконанні в органах виконавчих служб перебуває 247 виконавчих документи на суму 7 млн. 461 тис. грн та 6 проваджень про виселення.

Позовні заяви подавалися з наступних питань:

- Надання доступу до приміщення
- По стягненню заборгованості за житлово-комунальні послуги.
- Стягнення заборгованості з орендних платежів.
- Виселення боржників з орендованих нежитлових приміщень.

#### Оренда

До орендарів-боржників КП «Керуюча компанія» вжито наступні заходи з початку 2022 року:

Направлено претензій боржникам - 2 на 118 тис. грн.

# Zeller

International Accounting Firm

Подано позови до суду з орендних платежів 4 на суму 645 тис. грн. з них:  
- задоволено 3 на суму 381 544,07 грн.

Надійшло та подано до примусового виконання вперше 10 виконавчих документів на суму 215 тис. грн. та стягнуто 1 763,63 грн., виселено 2 боржника.

## Експлуатаційні послуги

Подано до суду 17 заяви про видачу судового наказу на суму 344 тис. грн.

Задоволено 10 заяв на суму 143 тис. грн.

Подано до примусового виконання 4 на суму 137 тис. грн., та стягнуто 39 тис. грн.

## Житлово-комунальні послуги

Направлено 8600 претензій власникам на суму 53 млн. 766 тис грн.

Подано до суду 129 заяви про видачу судового наказу на суму 2,2 млн. грн.

Задоволено 40 заяв на суму 600 тис. грн.

Подано до суду 9 позовних заяв на суму 400 тис. грн.

Задоволено 3 заяв на суму 68 тис. грн.

Виконавчі документи не надходили, стягнуто у примусовому порядку за попередніми виконавчими документами 7 960,28 грн.

## **10.2. Особлива інформація**

1. Оцінка впливу подій внаслідок тривалої пандемії коронавірусу COVID – 19 та подій, які відбулись у звітному періоді та діють після дати балансу, у зв'язку з військовою агресією Російської Федерації проти України.

Аудитори звертають увагу на те, що діяльність і операції підприємства, так само як і діяльність інших компаній в Україні, з лютого 2020 року перебувають і будуть надалі перебувати протягом певного часу під впливом тривалої пандемії коронавірусу COVID – 19 в Україні та світі. Фінансова звітність відображає поточну оцінку управлінським персоналом можливого впливу здійснення діяльності в умовах пандемії на операції та фінансовий стан підприємства.

Події, які відбулись після дати балансу, у зв'язку з військовою агресією Російської Федерації проти України, було запроваджено воєнний стан, відповідно до пункту 20 частини першої статті 106 Конституції України, Закону України "Про правовий режим воєнного стану" відповідно до Указу Президента України від 24 лютого 2022 р. № 64/2022 "Про введення воєнного стану в Україні" можуть вплинути на фінансові результати 2022 року

Фінансова звітність підприємства за 2022 рік 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.

2. Статутні та реєстраційні зміни КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Печерського району м. Києва».

- Відповідно до статті 57, частини четвертої статті 78 Господарського кодексу України, частини п'ятої статті 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» Київська міська рада прийняла Рішення від 08.08.2022 №5394/5435 про поповнення Статутного капіталу КП "Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Печерського району м. Києва" на 50 000 000,00 грн. (П'ятдесят мільйонів гривень 00 копійок). У 2022 році сума поповнення статутного капіталу надійшла в повному обсязі.

- У 2022 році зміни до Статуту підприємства не вносились. На теперішній момент відкрите провадження по перереєстрації Статуту КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Печерського району міста Києва» в установленому юридичному порядку.

# Zeller

International Accounting Firm

## Основні відомості про підприємство

Комунальне підприємство «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Печерського району м. Києва» перейменовано відповідно до рішення Київської міської ради 09.10.2014 року №270/270 «Про удосконалення структури управління житлово-комунальним господарством міста Києва» та віднесено до сфери управління Печерської районної в місті Києві державної адміністрації.

Підприємство утворене рішенням Печерської районної у місті Києві ради від 18 жовтня 2007 року №9.

Власником Комунального підприємства «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Печерського району м. Києва» є територіальна громада міста Києва (далі Власник), від імені якої виступає Київська міська рада.

Майно підприємства належить до комунальної власності територіальної громади міста Києва і закріплене за ним на праві господарського володіння.

### Інформація про пов'язані сторони:

До пов'язаних сторін або операцій з пов'язаними сторонами відповідно до вимог П(С)БО 23 "Розкриття інформації щодо пов'язаних сторін" належать:

- Підприємства, які перебувають під контролем або суттєвим впливом інших осіб;
- Підприємства і фізичні особи, які прямо або опосередковано здійснюють контроль над підприємством або суттєво впливають на його діяльність, а також близькі члени родини такої фізичної особи.

Керівнику підприємства позики, фінансові допомоги не надавались, крім заробітної плати відповідно до чинного законодавства та Колективного договору підприємства.

На поповнення Статутного капіталу КП "Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Печерського району м. Києва" згідно рішення Київської міської ради від 08.08.2022 №5394/5435 у 2022 році надійшло 50 000 тис. грн.

Фінансова підтримка об'єктів житлово комунального господарства на поворотній основі (за бюджетною програмою КПКВКМБ 1218861 «Надання бюджетних позичок суб'єктам господарювання») склала 15 241,2 тис. грн.

У своїй діяльності підприємство керується Конституцією та законами України, актами Президента України, Кабінету Міністрів України, рішеннями Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), Печерської районної в місті Києві державної адміністрації, іншими нормативно правовими актами та Статутом Комунального підприємства «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Печерського району м. Києва». Діючий Статут підприємства затверджено розпорядженням Київської міської державної адміністрації 06.01.2015 року № 6.

Підприємство утворене з метою забезпечення ефективного управління, належного утримання житлового та нежитлового фонду, утримання прибудинкових територій, об'єктів благоустрою та отримання прибутку.

### Детальна інформація про юридичну особу:

Назва атрибута	Значення
Найменування юридичної особи, у тому числі скорочене (за наявності)	КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО "КЕРУЮЧА КОМПАНІЯ З ОБСЛУГОВУВАННЯ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ ПЕЧЕРСЬКОГО РАЙОНУ М.КИЄВА" (КП "КЕРУЮЧА КОМПАНІЯ З ОБСЛУГОВУВАННЯ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ ПЕЧЕРСЬКОГО РАЙОНУ М.КИЄВА")
Організаційно-правова форма	КОМУНАЛЬНЕ ПІДПРИЄМСТВО

Назва атрибута	Значення
Назва юридичної особи	"КЕРУЮЧА КОМПАНІЯ З ОБСЛУГОВУВАННЯ ЖИТЛОВОГО ФОНДУ ПЕЧЕРСЬКОГО РАЙОНУ М.КИЄВА"
Ідентифікаційний код юридичної особи	35692211
Центральний чи місцевий орган виконавчої влади, до сфери управління якого належить юридична особа публічного права або який здійснює функції з управління корпоративними правами держави у відповідній юридичній особі	ПЕЧЕРСЬКА РАЙОННА В МІСТІ КИЄВІ ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ. Код ЄДРПОУ 37401206
Місцезнаходження юридичної особи	Україна, 01021, місто Київ, ПРОВУЛОК ІВАНА МАР'ЯНЕНКА, будинок 7
Розмір статутного (складеного) капіталу (пайового фонду)	Розмір : 10000,00 грн.
Перелік засновників (учасників) юридичної особи, у тому числі частки кожного із засновників (учасників); прізвище, ім'я, по батькові за наявності), країна громадянства, місце проживання, якщо засновник – фізична особа; найменування, країна резидентства, місцезнаходження та ідентифікаційний код, якщо засновник – юридична особа	КИЇВСЬКА МІСЬКА РАДА, Код ЄДРПОУ:22883141, Країна резиденства: Україна, Місцезнаходження: Україна, 01044, місто Київ, ВУЛИЦЯ ХРЕЩАТИК, будинок 36, Розмір внеску до статутного фонду (грн.): 10000,00
Види діяльності	81.10 Комплексне обслуговування об'єктів (основний); 45.20 Технічне обслуговування та ремонт автотранспортних засобів; 49.39 Інший пасажирський наземний транспорт, н.в.і.у.; 52.29 Інша допоміжна діяльність у сфері транспорту; 68.32 Управління нерухомим майном за винагороду або на основі контракту
Відомості про керівника юридичної особи, про інших осіб, які можуть вчиняти дії від імені юридичної особи, у тому числі підписувати договори, подавати документи для державної реєстрації тощо: прізвище, ім'я, по батькові (за наявності), дані про наявність обмежень щодо представництва юридичної особи	ПАВЛИК ІГОР КЛИМОВИЧ - виконуючий обов'язки директора, з 01.07.2022 призначений директором .
Дата та номер запису в Єдиному державному реєстрі про проведення державної реєстрації юридичної особи – у разі, коли державна реєстрація юридичної особи була проведена після набрання чинності Законом України "Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців"	Дата запису: 04.02.2008 Номер запису: 10701020000031935
Місцезнаходження реєстраційної справи	Печерська районна в місті Києві державна адміністрація
Дата відкриття виконавчого провадження щодо юридичної особи (для незавершених виконавчих проваджень)	21.04.2021; 02.04.2021; 06.01.2021 розробка нової редакції Статуту
Інформація для здійснення зв'язку	Телефон 1: +380442803610, Адреса електронної пошти: kk_pech@ukr.net

На обслуговуванні підприємства перебуває 684 будинки, з них: 668 будинків комунальної власності, 8 будинків, по яких підприємство обрано управителем, на частковому обслуговуванні 6 будинків ОСББ та 2 будинки ЖБК.

Загальна площа квартир на обслуговуванні 2177,0 тис. м<sup>2</sup>, крім того, нежилых приміщень, зданих в орендне користування або переданих у власність, загальною площею 376,8 тис. м<sup>2</sup>.

Загальна площа території, що обслуговує підприємство становить 1 753,4 тис. м<sup>2</sup>, з них:

- площа прибудинкової території – 1425,0 тис. м<sup>2</sup>;
- площа внутрішньо кварталних проїздів, закріплених розпорядженням Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 27.04.2018 № 707 – 110,5 тис. м<sup>2</sup>;

# Zeller

International Accounting Firm

- площа територій та об'єктів благоустрою Печерського району, закріплених розпорядженням Печерської районної в місті Києві державної адміністрації від 02.10.2020 року № 513 – 123,8 тис. м<sup>2</sup>;
- площа місць загального користування (тротуари, що не віднесені до площі прибудинкової території, міжбудинкові сходи) – 91,2 тис. м<sup>2</sup>.

Оплата праці працівників КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Печерського району м. Києва» проводиться відповідно до Кодексу Законів про працю України, Закону України «Про оплату праці» та колективного договору підприємства.

Кількість працівників згідно штатного розпису – 856,5 одиниць, в тому числі:

- адміністративний та загальновиробничий персонал – 168,5 штатних одиниць, що складає 20% від загальної чисельності;
  - робітничий персонал – 688 штатних одиниць, що складає 80% від загальної чисельності.
- Фактична чисельність працівників станом на кінець звітної періоду склала 507 осіб, що складає 59% від штатної чисельності, в тому числі:
- адміністративний та загальновиробничий персонал – 147 одиниць, що складає 86% від штатної чисельності;
  - робітничий персонал – 360 одиниць, що складає 52% від штатної чисельності.

Середньомісячний фонд оплати праці складає 7825,4 тис. грн, з відрахуваннями – 9546,9 тис. грн, в тому числі:

- адміністративний та загальновиробничий персонал – 2794,9 тис. грн, з відрахуваннями – 3409,8 тис. грн;
- робітничий персонал – 5030,4 тис. грн, з відрахуваннями 6137,1 тис. грн.

Середньомісячна заробітна плата на підприємстві склала 15224,4 грн:

- адміністративний та загальновиробничий персонал – 18509,5 грн;
- робітничий персонал – 13858,0 грн.

Заборгованість з виплати заробітної плати станом на 31.12.2022 року відсутня.

Відповідальними особами за фінансово-господарську діяльність у перевіреному періоді були:

- Обов'язки директора підприємства у звітному 2021 році виконував Виконувач обов'язків директора Павлик Ігор Климович з 06.07.2020 року (Розпорядження Печерської районної в місті Києві державної адміністрації № 98-к від 06.07.2020 р.) по 30.06.2022 року.  
Відповідно до Розпорядження Печерської районної в місті Києві державної адміністрації від 30.06.2022 року № 69-к Павлик Ігор Климович з 01.07.2022 року призначений директором за контрактом.
- Головний бухгалтер: Марченко Людмила Анатоліївна – весь звітний період, по теперішній час.

Управлінський персонал несе відповідальність за підготовку та достовірне представлення цієї фінансової звітності, відповідно до Закону України від 16.07.1999р. №996-ХІУ «Про бухгалтерський облік і фінансову звітність в Україні» і Національного положення (стандарту) бухгалтерського обліку 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності», затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 07.02.2013р. №73. Відповідальність управлінського персоналу охоплює: розробку, впровадження та використання внутрішнього контролю для цілей підготовки і достовірного представлення фінансової звітності, яка не містить суттєвих викривлень в результаті шахрайства чи помилки; вибір та застосування відповідної облікової політики; а, також, застосування облікових оцінок, що відповідають обставинам.

## Опис аудиторської перевірки та опис важливих аспектів облікової політики

Аудит проводився шляхом вибіркової перевірки наявності і відсутності суттєвих розбіжностей між даними наданих первинних документів, матеріалів синтетичного і аналітичного обліку та

# Zeller

International Accounting Firm

показниками фінансової звітності, складеної, відповідно до чинних в Україні Положень (стандартів) бухгалтерського обліку.

Бухгалтерський облік на підприємстві здійснюється на концептуальній основі Положень (стандартів) бухгалтерського обліку в Україні. Аудиторська перевірка включала вивчення доказів, встановлення недоліків та можливих ризиків щодо суттєвих аспектів інформації, яка перевірялась, а також визначення та оцінку відповідності організації бухгалтерського обліку і облікової політики вимогам Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999р. №996-XIV та Порядку подання фінансової звітності, затвердженого Постановою КМУ від 28.02.2000р. №419, Національного положення (стандарту) бухгалтерського обліку 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності», затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 07.02.2013 р. №73.

Для здійснення аудиту фінансової звітності були використані наступні документи підприємства:

1. Статут, реєстраційні документи;
2. Баланс, звіт про фінансові результати, звіт про рух грошових коштів, звіт про власний капітал, примітки до річного фінансового звіту, звіт про виконання фінансового плану підприємства за 2022 рік;
3. Дані бухгалтерського обліку програми «Головбух-2», КІАС «УФГД»;
4. Оборотно-сальдові відомості;
5. Договори та угоди;
6. Банківські документи, первинні документи по господарських операціях.

Керівництво несе відповідальність за достовірність наданої інформації та вихідних даних, за поточні залишки на рахунках бухгалтерського обліку, за правомочність (легітимність, законність) здійснюваних господарських операцій, за доказовість, повноту та юридичну силу первинних облікових документів, за методологію та організацію ведення бухгалтерського та податкового обліку, за управлінські рішення, договірне забезпечення та іншу адміністративну документацію.

Облікова політика КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Печерського району м. Києва» наказом по підприємству «Про організацію бухгалтерського обліку та облікової політики в Комунальному підприємстві «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Печерського району м. Києва» від 01 серпня 2015 р. №102А, який погоджено Печерською районною в місті Києві державною адміністрацією та Департаментом комунальної власності м. Києва із змінами та доповненнями, внесеними згідно наказу від 25.08.2020 р. № 56-1, який погоджено Печерською районною в м. Києві державною адміністрацією.

Підготовка фінансової звітності вимагає від керівництва розрахунків та припущень, що впливають на суми активів та зобов'язань, відображених у фінансовій звітності, а також на суми доходів та витрат, що відображаються у фінансових звітах протягом звітного періоду.

Фінансова звітність КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Печерського району м. Києва» сформована на основі даних бухгалтерського обліку операцій за 2022 рік з урахуванням вимог Н(П)СБО, Методичних рекомендації щодо заповнення форм звітності, затверджених Наказом МФУ № 433 від 28.03.2013р. та Методичних рекомендацій перевірки порівнянності показників фінансової звітності, затверджені Наказом МФУ №476 від 11.04.2013 та у відповідності із обліковою політикою підприємства.

Фінансова звітність КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Печерського району м. Києва» за 2022 рік є фінансовою звітністю загального призначення, яка сформована з метою достовірного подання фінансового стану, фінансових результатів діяльності та

# Zeller

International Accounting Firm

грошових потоків Підприємства для задоволення інформаційних потреб широкого кола користувачів при прийнятті ними економічних рішень.

Фінансова звітність підготовлена на підставі правил обліку та оцінки об'єктів обліку за історичною собівартістю.

Річна фінансова звітність підприємства затверджена керівником підприємства 28.02.2023 року.

Аудитори спостерігали за вибірковою інвентаризацією наявних активів та зобов'язань під час проведення аудиту фінансової звітності проведеною під час аудиту станом на 01.04.2023 року. Крім того, на підприємстві цю процедуру виконувала інвентаризаційна комісія перед складанням річної фінансової звітності за 2022 рік, якій ми висловлюємо довіру, згідно з вимогами МСА.

Метою проведення аудиторської перевірки фінансової звітності є надання аудиторіві можливості висловити думку стосовно того, чи складена фінансова звітність в усіх суттєвих аспектах, згідно з визначеною концептуальною основою фінансової звітності.

При проведенні перевірки аудитори керувалися «Положенням про порядок бухгалтерського обліку окремих активів та операцій підприємств державного, комунального секторів економіки і господарських організацій, які володіють та/або користуються об'єктами державної, комунальної власності», затвердженого Міністерством фінансів України від 19.12.2006р. №1213, рішенням Київської міської ради від 01.10.2007р. №398/3232 «Про затвердження Порядку розподілу прибутку підприємствами, установами та організаціями, що належать до комунальної власності територіальної громади м. Києва та державними підприємствами, що перебувають у сфері управління виконавчого органу Київської міської ради», листом Головного управління комунальної власності м. Києва від 01.12.2004року №042/16/1-7390 «Щодо розкриття в примітках до річної фінансової звітності окремої інформації та проведення обов'язкового річного аудиту», рекомендаціями Аудиторської Палати України, іншими обліковими нормами і законодавством у сфері обліку та аудиту України.

До предмету перевірки не входив пошук зловживань та дій, переслідуваних законом, нашою метою була перевірка правильності ведення бухгалтерського обліку КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Печерського району м. Києва» та складання фінансової звітності за період з 01.01.2022 р. по 31.12.2022 р.

## III. Основні відомості про аудиторську фірму

Відповідно до вимог статті 14 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» надаємо основні відомості про суб'єкта аудиторської діяльності, що провів аудит:

Повна назва:	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "АУДИТОРСЬКА КОМПАНІЯ "ЗЕЛЛЕР"
Код ЄДРПОУ	31867227
Місцезнаходження:	УКРАЇНА, 01033 м. Київ, вул. Шота Руставелі, 31-Б, офіс 26
Вебсторінка/вебсайт суб'єкта аудиторської діяльності	<a href="http://www.zeller.ua">www.zeller.ua</a> , <a href="http://www.ako.kiev.ua">www.ako.kiev.ua</a>
Реєстраційні дані:	Зареєстровано Печерською районною в м. Києві Державною адміністрацією 19 лютого 2002 р. за N 1 070 120 0000 017608.
Інформація про включено до Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності	Включено до Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності за № 2904. Компанія включена до Розділу Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності <a href="https://www.apu.com.ua/subjekty-audytorskoi-dijalnosti-jaki-majut-pravo-provodyty-obovjazkovyj-audyt-finansovoi-zvitnosti/">https://www.apu.com.ua/subjekty-audytorskoi-dijalnosti-jaki-majut-pravo-provodyty-obovjazkovyj-audyt-finansovoi-zvitnosti/</a>

# Zeller

International Accounting Firm

	Суб'єкт аудиторської діяльності пройшов зовнішню перевірку системи контролю якості аудиторських послуг, створеної відповідно до стандартів аудиту, норм професійної етики аудиторів та законодавчих і нормативних вимог, що регулюють аудиторську діяльність, рішення АПУ №29/3 від 30.01.2020 року
Контактний телефон	(067) 465-33-44, (050) 203-52-66

## Основні відомості про умови договору на проведення аудиту:

Дата и номер договору на проведення аудиту

Договір № 26/03 від 22.03.2023 року.

Дата початку і дата закінчення проведення аудиту

«22» березня 2023 року – «28» квітня 2023 року.

Перевірка проводилась за адресою: 01021, м. Київ, провулок Івана Мар'яненка, будинок 7, та 01033 м. Київ, Шота Руставелі, буд.31-Б, офіс 26.

### Ключовий партнер з аудиту

Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності: 100411

**Л. А. Сивук**

### Від імені аудиторської фірми Директор ТОВ «АК «ЗЕЛЛЕР»

Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності: 100413

**А. В. Ганенко**

01033 м. Київ, вул. Шота Руставелі, 31-Б, офіс 26  
«28» квітня 2023 року

**ДОВІДКА**  
про аналіз фінансового стану  
**КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду  
Печерського району м. Києва»** станом на 31 грудня 2022 року

Аудиторською фірмою були розраховані коефіцієнти, що надають інформацію про фінансове становище підприємства та зроблений висновок по них.

Джерелом аналізу фінансового стану КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Печерського району м. Києва» були:

- Баланс (Звіт про фінансовий стан) на 31.12.2022р. (форма №1);
- Звіт про фінансові результати (сукупний дохід) за 2рік (форма №2);
- Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом) за 2022 рік (форма №3);
- Звіт про власний капітал за 2022 рік (форма №4);
- Примітки до річної фінансової звітності за 2022 рік (форма №5).

Важливим показником фінансового стану підприємства є розмір чистого оборотного (робочого) капіталу або власних коштів підприємства. Він розраховується як різниця між оборотними активами підприємства та поточними зобов'язаннями:

$$P_k = II \text{ розд. активу} + III \text{ розд. активу} - III \text{ розд. пасиву} - IV \text{ розд. пасиву} - V \text{ розд. пасиву.}$$

$$P_k = 107\,596 + 0 - 51\,005 = 56\,591 \text{ тис. грн.}$$

Вказане значення робочого капіталу показує, що підприємство має можливість здійснювати інвестиції в розширення своєї діяльності.

Аналіз фінансово-господарської діяльності КП «Керуюча компанія з обслуговування житлового фонду Печерського району м. Києва» проведений відповідно до Методики аналізу фінансово-господарської діяльності підприємств державного сектору економіки, затвердженої Наказом Міністерства фінансів України від 14.02.2006р. №170 та зареєстрованої в Міністерстві юстиції України 27.03.2006р. №332/12206.

Основним завданням аналізу є оцінка ефективності використання активів, доходів, витрат та результатів діяльності підприємства за звітний період, виявлення факторів, які позитивно або негативно вплинули на кінцеві фінансові результати.

*Аналіз показників фінансового стану*  
*Показники ліквідності, платоспроможності та рентабельності*

Показники	На 01.01.2022 року	На 31.12.2022 року	Норма- тивне значення
	Значення/Розрахунок	Значення/Розрахунок	
<b>1. Аналіз ліквідності підприємства</b>			
1.1. Коефіцієнт покриття <i>ф.1 р. 1195/ф.1 р. 1695</i>	<b>1,32</b>	<b>2,11</b>	> 1
	69173/52313	107596/51005	
1.2. Коефіцієнт швидкої ліквідності <i>ф.1 (р. 1195-р.1100) / ф.1 р. 1695</i>	1,24	2,00	0,6 - 0,8
	69173-4532/52313	107596-5376/51005	
1.3. Коефіцієнт абсолютної ліквідності <i>ф.1 (р.1160+р.1165) / ф.1 р.1695</i>	0,19	0,51	>0 збільш.
	0+10004/52313	0+26099/51005	
<b>2. Аналіз платоспроможності (фінансової стійкості) підприємства</b>			

# Zeller

International Accounting Firm

2.1. Коефіцієнт платоспроможності (автономії) <i>ф.1 р.1495 / ф.1 р.1900 (тис.грн.)</i>	0,78	0,84	> 0,5
	186 192/238505	267234/318239	
2.2. Коефіцієнт фінансування <i>ф.1 (р.1595+р.1695) / ф.1 р.1495</i>	0,28	0,19	<1 зменш.
	0+52313/186192	0+51005/267234	
2.3. Коефіцієнт забезпеченості власними оборотними засобами <i>ф.1 (р.1495-р.1095) / ф.1 р.1195</i>	0,24	0,53	> 0,1
	186192-169332/69173	267234-210643/107596	
2.4. Коефіцієнт маневреності власного капіталу <i>ф.1 (р.1195-р. 1695) / ф.1 р.1495</i>	0,091	0,21	>0 збільшення
	69173-52313/186192	107596-51005/267234	
<b>3. Аналіз рентабельності підприємства</b>			
3.1. Коефіцієнт рентабельності діяльності <i>Ф2 р.2350, або 2355/Ф2р.2000гр.3</i>	0,005	0,0052	>0 збільшення
	733/141442	745/143793	
3.2. Коефіцієнт рентабельності активів <i>Ф2 р.2350, або 2355/(ф1 р. 1300 (гр.3) + р. 1300 (гр.4))/2</i>	0,0042	0,0027	>0 збільшення
	733/(112546+238505)/2	745/(238505+318239)/2	
3.3. Коефіцієнт рентабельності власного капіталу <i>Ф2 р.2350, або 2355/(ф1 р. 1495 (гр.3) + р. 1495 (гр.4))/2</i>	0,0057	0,0033	>0 збільшення
	733/ (67679+186192)/2	745/ (186192+267234)/2	

**Коефіцієнт загальної ліквідності** (покриття) станом на 31.12.2022р. склав 2,11. Таким чином на 1 гривню поточних зобов'язань припадає 2,11 грн. поточних активів (теоретичне значення > 1).

**Коефіцієнт швидкої ліквідності** вказує, що станом на 31.12.2022р. на 1 грн. поточної заборгованості підприємства має 2,00 грн. ліквідних активів.

**Коефіцієнт абсолютної ліквідності** станом на 31.12.2022р. склав 0,51. Коефіцієнт показує, яка частина поточних (короткострокових) зобов'язань може бути погашена негайно.

**Коефіцієнт платоспроможності (фінансової стійкості)** станом на 31.12.2022р. склав 0,84; теоретичне значення – більше 0,5, розраховується як відношення власного капіталу підприємства до підсумку балансу і показує питому вагу власного капіталу в загальній сумі засобів, авансованих у його діяльність коштів.

**Коефіцієнт фінансування** (0,19 - станом на 31.12.2022р.) розраховується як співвідношення залучених та власних засобів і характеризує залежність підприємства від залучених засобів. Показник дуже важливий і свідчить що у періоді, що аналізується, в межах нормативного значення.

Підприємство працювало у 2022 році із сумою прибутку 745 тис. грн. та позитивним рівнем рентабельності.

**Вищенаведені показники свідчать про те, що загальний фінансовий стан підприємства є відносно стійким та стабільним.**

## Ключовий партнер з аудиту

Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності: 100411

**Л.А. Сивук**

**А. В. Ганенко**

## Від імені аудиторської фірми Директор ТОВ «АК «ЗЕЛЛЕР»

Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності: 100413