

## **XI. Опис бізнесу**

### **Важливі події розвитку**

Трест "Київспецбуд" засновано у 1945 році в складі Головкиївміськбуду при Київському міськвиконкомі. 15 травня 1995 року Управління комунального майна міста Києва своїм Рішенням за №36 прийняло рішення про створення ВАТ "Трест Київспецбуд" шляхом перетворення Державної комунальної будівельної фірми "Трест Київспецбуд" у відкрите акціонерне товариство. На загальних зборах акціонерів ВАТ "Трест Київспецбуд" 19.04.2001 року було прийняте рішення про зміну типу акціонерного товариства - Публічне акціонерне товариство, відповідно змінилося повне найменування Товариства: Публічне акціонерне товариство "Трест Київспецбуд"

### **Інформація про організаційну структуру емітента**

До складу ПАТ "Трест Київспецбуд" на правах структурних підрозділів входять 6 управлінь, а саме:

- Будівельно-монтажне управління №2;
- Будівельно-монтажне управління №3;
- Будівельно-монтажне управління №4;
- Будівельно-монтажне управління №5;
- Будівельно-монтажне управління №6;
- Проектне управління;
- Виробничо-монтажне управління №1.

### **Інформація про чисельність працівників**

Середньооблікова кількість штатних працівників на кінець 2016 року склала 90 чоловік  
Облікова кількість штатних працівників на кінець 2016 року склала 91 чоловік

### **Інформація про належність емітента до будь-яких об'єднань підприємств**

ПАТ "Трест Київспецбуд" є асоційованим ПАТ "ХК "Київміськбуд"

### **Інформація про спільну діяльність, яку емітент проводить з іншими організаціями, підприємствами, установами**

ПАТ "Трест Київспецбуд" є учасником товариства ТОВ "Зовнішні мережі-Київспецбуд" та володіє 20% статутного капіталу підприємства. ПАТ "Трест Київспецбуд" з іншими організаціями, підприємствами, установами не проводили спільної діяльності.

### **Пропозиції щодо реорганізації з боку третіх осіб**

З боку третіх осіб пропозицій щодо реорганізації не поступало.

### **Опис обраної облікової політики**

Фінансова звітність за 2016 рік була підготовлена відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (далі - МСФЗ). Фінансова звітність представлена в гривнях, всі суми округлені до тисячі. Фінансова звітність підготовлена відповідно до принципу історичної собівартості. Товариство веде бухгалтерський облік в українських гривнях ("грн." або "гривня") відповідно до Положень (стандартів) бухгалтерського обліку України (надалі - ПСБО) та іншого чинного українського законодавства з бухгалтерського обліку.

При підготовці фінансової звітності згідно з МСФЗ керівництво Товариства здійснює оцінки та припущення, які мають вплив на суми активів та зобов'язань, розкриття умовних активів та зобов'язань на дату підготовки фінансової звітності та опубліковані суми прибутку та витрат протягом звітного періоду. Фактичні результати можуть відрізнятися від таких оцінок. Основні засоби, що утримуються з метою виконання робіт або для власних потреб, відображені в Звіті про фінансовий стан (Балансі) за собівартістю за вирахуванням накопиченої амортизації за винятком незавершеного будівництва, що відображається за історичною вартістю. Прибутки або збитки, що виникають внаслідок вибуття об'єкта основних засобів, визначаються як різниця між виручкою від реалізації і поточною вартістю активу та відображаються в Звіті про сукупні прибутки і збитки (Звіт про фінансові результати). У складі інвестиційної нерухомості обліковується нерухомість, утримувана Товариством з метою отримання орендних платежів або збільшення вартості капіталу чи для досягнення обох цілей, а не з метою використання у виробництві чи при постачанні товарів, при наданні послуг чи для адміністративних цілей, або продажу в звичайному ході діяльності.

При визнанні інвестиційна нерухомість оцінюється за її собівартістю. Витрати на операцію збільшують первісну вартість. В подальшому оцінка здійснюється за моделлю собівартості. Нарахування амортизації відображається в Звіті про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) на основі прямолінійного

методу виходячи з вартості, що амортизується, з урахуванням наступних термінів корисної експлуатації: Нематеріальні активи обліковуються за методом собівартості. Амортизація нараховується протягом встановленого терміну використання за лінійним методом. Всі інвестиції первісно оцінюються за собівартістю, яка, на думку найвищого управлінського персоналу, відповідає справедливій вартості і включає всі витрати, пов'язані із здійсненням інвестицій. Інвестиції, що кваліфікуються як доступні до продажу, не мають ринкових котирувань та чию справедливу вартість неможливо достовірно визначити, згодом вимірюються за собівартістю за вирахуванням величини знецінення.

Інвестиції в асоційоване підприємство (суб'єкт господарювання, на який інвестор має суттєвий вплив) обліковуються за методом участі в капіталі. Згідно з методом участі в капіталі, при первісному визнанні інвестиція в асоційоване або спільне підприємство визнається за собівартістю і згодом її балансова вартість збільшується або зменшується для визнання частки інвестора в прибутку або збитку об'єкта інвестування після дати придбання. Частка інвестора в прибутку або збитку об'єкта інвестування визнається в прибутку або збитку інвестора. Виплати, отримані від об'єкта інвестування, зменшують балансову вартість інвестиції. Якщо частка суб'єкта господарювання у збитках асоційованого підприємства дорівнює або перевищує його частку в асоційованому підприємстві, то суб'єкт господарювання припиняє визнання своєї частки подальших збитків. Після зменшення частки суб'єкта господарювання до нуля, додаткові збитки та зобов'язання визнаються тільки у тому обсязі, щодо якого суб'єкт господарювання взяв на себе юридичні або конструктивні зобов'язання або здійснив платежі за дорученням асоційованого або спільного підприємства. Якщо у подальшому асоційоване або спільне підприємство відображає у звітності прибутки, суб'єкт господарювання поновлює визнання своєї частки цих прибутків тільки після того, як його частка прибутків дорівнює частці невизнаних збитків.

До складу запасів включаються: - сировина, основні та допоміжні матеріали; - будівельні матеріали; - паливно-мастильні матеріали; - запасні частини; - тара і тарні матеріали; - малоцінні та швидкозношувальні предмети.

Запаси відображаються по найменшій з двох оцінок: собівартості або чистій вартості реалізації. Метод оцінки вартості вибуття запасів визначається за собівартістю перших за часом надходження запасів (ФІФО). Чиста реалізаційна вартість є очікуваною продажною ціною в рамках звичайного ведення бізнесу за вирахуванням витрат на доведення запасів до стану придатності до продажу. Дебіторська заборгованість, що виникла в результаті безпосередньої реалізації товарів, робіт, послуг Товариством своїм покупцям, відображається дебіторською заборгованістю, що не призначена для перепродажу і визнається за фактичною собівартістю за вирахуванням резерву сумнівних боргів. Величину резерву сумнівних боргів обчислюється щоквартально на основі платоспроможності окремих дебіторів. Основні принципи, методи і процедури, що використовуються Товариством для ведення бухгалтерського обліку та формування фінансової звітності визначені в обліковій політиці, які затвержені наказом Товариства №60 від 30.12.2015р.

### **Інформація про основні види продукції або послуг, що їх виробляє чи надає емітент**

ПАТ "Трест Київспецбуд" на субпідрядних умовах виконує сантехнічні роботи, об'єктів соціально-культурного побуту, окремих приміщень та споруд. Виконує пусконаладжувальні роботи насосних станцій, бойлерних та котельних, житлових будинків тощо. Виконує роботи з термогідроізоляції трубопроводів та інше.

Основними ринками збуту являються генпідрядні організації, що входять в холдингову компанію "Київміськбуд" та інші будівельні компанії такі, як Будівельні організації ТОВ "БК "Азур Груп", ТОВ "Будінтайм", ТОВ "ТД "Верстатобудівний концерн", ТОВ "БК Девенстрой", ТОВ "БК "САД" та інші. У відповідності до завантаження обсягами робіт, було введено зміни в організаційну структуру товариства. Для подальшої беззбиткової роботи товариства було введено режим економії, раціональне відношення до матеріальних ресурсів та жорстка дисципліна.

Основними постачальниками є: ТОВ "Перший трубний завод" та ТОВ "Регіонбудсервіс", які займають більше 90 % в загальному об'ємі постачальників.

Зважаючи на економічну кризу, товариство провадить гнучку цінову політику.

### **Інформація про основні придбання або відчуження активів за останні п'ять років**

Протягом останніх п'яти років проведено незначне оновлення основних фондів. В основному це дрібний ремонт будівель та споруд, побутових приміщень для робітників.

### **Правочини з власниками істотної участі, членами наглядової ради або членами виконавчого органу, афілійованими особами**

Правочини розкриті в Примітках до фінансової звітності

### **Інформація про основні засоби емітента**

Основні засоби, що утримуються з метою виконання робіт або для власних потреб, відображені в Звіті про фінансовий стан (Балансі) за собівартістю за вирахуванням накопиченої амортизації за винятком незавершеного будівництва, що відображається за історичною вартістю. Основні засоби розміщені на територіях, що належать Товариству, за такими адресами: вул.Радищева,10; вул.Васильківська,94-А; вул.Спаська,31-Б. Діяльність товариства в цілому не впливає на загальний екологічний фон міста Києва. Щодо капітального будівництва, розширення та вдосконалення основних засобів, в зв'язку з тяжкою економічною ситуацією у товариства в найближчий час планів не має. Станом на 01.01.2012 року Підприємство скористалося можливістю надання МСФЗ 1 "Перше застосування Міжнародних стандартів фінансової звітності" стосовно використання справедливої вартості як доцільної собівартості відносно об'єктів нерухомості, що обліковуються у складі основних засобів та інвестиційної нерухомості

#### **Інформація щодо проблем, які впливають на діяльність емітента**

Слабкою стороною, перш за все, є велика конкуренція, але монтажно-будівельні роботи, які виконує ПАТ „Трест КСБ” є конкурентноздатними за рахунок своєї високої якості і помірних цін. До внутрішніх ризиків можна віднести втрату висококваліфікованих працівників. Проте кадрова політика підприємства ПАТ „Трест Київспецбуд” націлена на залучення та поповнення підприємства досвідченими кадрами. ПАТ « Трест Київспецбуд», орієнтується на молоду, перспективну робочу силу, співробітництво з ПТУ. Низька платоспроможність замовників. Нестабільність законодавчої бази , інфляційні процеси, форсмажорні обставини.

#### **Інформація про факти виплати штрафних санкцій (штраф, пеня, неустойка) і компенсацій за порушення законодавства**

У 2016 р. штрафні санкції не сплачувалися, не нараховувалися, порушень законодавства не було.

#### **Опис обраної політики щодо фінансування діяльності емітента**

Фінансування виробничої діяльності Товариства зазвичай здійснюється за рахунок власних обігових коштів.

#### **Інформація про вартість укладених, але ще не виконаних договорів (контрактів)**

У 2016 році Товариство виконувало робіт по 32 договорам, роботи по яких було виконано згідно графіків виконання будівельно-монтажних та проектних робіт.

#### **Стратегія подальшої діяльності емітента щонайменше на рік**

Рівень розвитку підприємства - середній. Використовуються сучасні технології в монтажу поліетиленових трубопроводів замість сталевих, чавунних, блочні модулі в ІТП. В даний час ПАТ "Трест Київспецбуд" сформував портфель замовлень на 2017 рік із 10 договорів. Освоює з 2006 р нові технології і виробництва. Підприємство планує удосконалити виконання електромонтажних та пусконаладжувальних робіт електросистем, КПП і автоматики, укладення зовнішніх мереж. Головна мета підприємства – йти в ногу з часом, використовуючи кращий зарубіжний і національний досвід, орієнтуючись на український ринок. ПАТ „Трест Київспецбуд” намагається вести стабільну цінову політику. Крім того запровадження автоматизованого сучасного обладнання дозволить зменшити накладні витрати, що в свою чергу сприяє стабільній ціновій політиці товариства. Товариство також співпрацює з постачальниками зі стабільними цінами на сировину. Таким чином, підприємство прагне до постійного підвищення якості своїх робіт, що дасть змогу вийти продукції на ринок. України. Основною сильною стороною підприємства є його оснащення сучасним обладнанням на 85%. Завдяки цьому підвищилася продуктивність праці, розширився асортимент сантехнічних робіт. Головною задачею є – оснащення товариства сучасним обладнанням на 100%.

#### **Опис політики емітента щодо досліджень та розробок**

Політики щодо досліджень та розробок не існує.

#### **Інформація щодо судових справ, стороною в яких виступає емітент, його дочірні підприємства або його посадові особи**

1. Протягом звітнього періоду Товариство виступало позивачем у наступних судових справах: 1. ТОВ "Гротто" про стягнення заборгованості. Дата відкриття провадження у справі 31.10.2012 р. Розмір позовних вимог 485 тис. грн.. Розглядається Київським Апеляційним господарським судом, проводиться експертиза; 2. ТОВ "Будінтайм" про стягнення заборгованості. Дата відкриття провадження у справі 20.09.2016 р. Розмір позовних вимог 207 тис. грн. Господарським судом 03.10.2016р. Винесено рішення про стягнення 208 тис. грн. Борг стягується через ДВС. Ще не стягнуто; 3. ТОВ "Будінтайм" про

стягнення заборгованості. Дата відкриття провадження у справі 04.11.2016 р. Розмір позовних вимог 130 тис. грн. Господарським судом 30.11.2016р. Винесено рішення про стягнення 130 тис. грн. Борг стягується через ДВС. Ще не стягнуто; 4. Перелік справ, які знаходяться в відділах державної виконавчої служби: -Підприємство «Перспективабуд» Громадська організація «Добробут» про стягнення заборгованості. Дата відкриття провадження у справі 15.11.2012 р. ВДВС Солом'янського районного управління юстиції. Розмір позовних вимог 32 тис. грн.. Рахунки та майно заарештовані, клшти на рахунках та майно відсутні. Борг стягнуто частково; - ТОВ "Інтербудінвест". Дата відкриття провадження у справі 17.04.2013 р. Розмір позовних вимог 328 тис. грн.. На майно та рахунки накладено арешт; - ТОВ "Меридіан ВДМ" про стягнення заборгованості за договором оренди. Дата відкриття провадження у справі 18.10.2013 р. Розмір позовних вимог 134 тис. грн. Рахунки та майно заарештовані; ТОВ "Інжпробудсервіс" дата відкриття впровадження 10.2013. Розмір позовних вимог 26 тис.грн. Разунки та майно заарештовані. Інші виконавчі дії в процесі; ТОВ "Архітектурне бюро ВАСКО". Дати відкриття впровадження 06.13р. Рахунки та майно заарештовані. Інші виконавчі дії в процесі; -ТОВ "Укрпліусбуд" - розмір позовних вимог 482 тис. грн. Рахунки та майно заарештовані. Інші виконавчі дії в процесі;- ТОВ "Мегаполіс ДКС" Розмір позовних вимог 679 тис.грн. Разунки та майно заарештовані. Інші виконавчі дії в процесі. Перелік позовів до ПАТ "Трест Київспецбуд": УПФУ у Подільському районі м.Києва - розмір позовних заяв 210 тис грн, дата порушення 02.2016 року. В червні 2016 року Окружним адміністративним судом м.Києва, в жовтні 2016 року Київським апеляційним судом зобов'язано стягнути з ПАТ "Трест Київспецбуд" 58 тис. грн .На даний час справа на розгляді Вищого адміністративного суду України

### **Інша інформація**

Інші цінні папери, крім акцій простих іменних, Товариством не випускались. Акції власної емісії не викупувались. Цінні папери інших емітентів придбавались і не продавались. Цінні папери Товариства на біржах та торговельно-інформаційних системах не котируються, заяви організаторам торгівлі цінними паперами для допуску до лістингу не подавались.