

**Примітки до фінансової звітності,  
складеної відповідно до міжнародних стандартів фінансової звітності**

Примітки до фінансової звітності  
за рік, що закінчився 31 грудня 2018 року  
(у тисячах гривень)

**ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ**

Публічне акціонерне товариство «Трест Київспецбуд» (далі Товариство), код ЄДРПОУ: 04012744, засноване згідно з рішенням Управління комунального майна м. Києва від 15 травня 1995 р. шляхом перетворення Державної комунальної будівельної фірми «Київспецбуд» у відкрите товариство відповідно до Указів Президента України.  
26.04.2017 р. Загальними зборами акціонерів було прийнято рішення про зміну типу акціонерного товариства. Дата державної реєстрації відповідних змін до відомостей про юридичну особу, що містяться в ЄДР: 28.04.2017 р. Повне найменування акціонерного товариства після зміни: Приватне акціонерне товариство "Трест Київспецбуд".  
Дата реєстрації 29.08.1996 р. Товариство діє на підставі Статуту, остання редакція якого затверджена Загальними зборами акціонерів (Протокол № 22 від 26/04/2017 р.), зміни зареєстровані приватним нотаріусом 28/04/2017 р., за номером 10711050031000350.  
Товариство зареєстровано за адресою 04070, Україна, м. Київ, вул. Спаська, 31-б.  
Фактична адреса: 04070, Україна, м. Київ, вул. Спаська, 31-б.  
Телефон: 417-81-56.

Основними видами діяльності Товариства є виконання будівельно-монтажних робіт переважно пов'язаних з водопровідним, каналізаційним та сантехнічним обладнанням, та виконання проектних робіт.

Товариство має самостійний баланс. Товариство здійснює підприємницьку діяльність на принципах повної господарської самостійності, самоврядування, самофінансування і самоокупності. Майно товариства становлять виробничі і невиробничі фонди, а також інші цінності, вартість яких відображається в самостійному балансі Товариства. Випуск індивідуальної фінансової звітності Товариства за рік, що закінчився 31 грудня 2018 року був затверджений наказом генерального директора Товариства від 25 лютого 2019 р.

**1. ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ БУХГАЛТЕРСЬКОГО ОБЛІКУ**

**Концептуальна основа**

Дана фінансова звітність була підготовлена відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (далі - МСФЗ).

**Основа подання інформації**

Фінансова звітність є фінансовою звітністю загального призначення, підготовлена відповідно до принципів історичної собівартості, подальшого безперервного функціонування, представлена в гривнях, всі суми округлені до тисячі. Облікові політики, що застосовувалися протягом звітного періоду відповідають обліковим політикам, що застосовувалися у попередньому звітному році. 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.**

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 (Звіті про фінансові результати).

**Інвестиційна нерухомість.**

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.

#### Амортизація

Нарахування амортизації відображається в Звіті про фінансові результати (Звіті про сукупний дохід) на основі прямолінійного методу виходячи з вартості, що амортизується, з урахуванням наступних термінів корисної експлуатації:

Категорія активів Термін корисної експлуатації, років

Будівлі і споруди - 15 років і більше

Транспортні засоби - 5 років і більше

Машини та обладнання - 3 роки і більше

Комп'ютери та обладнання до них 2 роки і більше

Нематеріальні активи.

Нематеріальні активи обліковуються за методом собівартості. Амортизація нараховується протягом встановленого терміну використання за лінійним методом.

#### Інвестиції

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 чітку 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.

#### Запаси

Запаси відображаються по найменшій з двох оцінок: собівартості або чистої 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 та резерв сумнівних боргів

Дебіторська заборгованість, що виникла в результаті безпосередньої реалізації товарів робіт, послуг Товариством своїм покупцям, вважається дебіторською заборгованістю, що не призначена для перепродажу і визнається за фактичною собівартістю за вирахуванням резерву сумнівних боргів.

Величина резерву сумнівних боргів обчислюється щоквартально на основі платоспроможності окремих дебіторів.

Сума резерву на погашення сумнівної та безнадійної заборгованості визначається керівництвом Товариства, виходячи з оцінки ймовірно безнадійної щодо повернення заборгованості після проведення аналізу строків виникнення дебіторської заборгованості та на основі практики Товариства стосовно списання заборгованості, а також інших факторів, які впливають на залишки заборгованості. Згідно з чинним законодавством строк позовної давності для списання безнадійної заборгованості становить 3 роки.

## Зменшення корисності

Балансова вартість активу зменшується до суми очікуваного відшкодування, якщо сума очікуваного відшкодування активу менша від його балансової вартості. Збиток від зменшення корисності негайно визнається в прибутках або збитках, якщо актив не обліковують за переоціненою вартістю згідно з іншим стандартом.

Вартістю відшкодування основних засобів є більша з двох оцінок: чиста вартість реалізації та вартість в експлуатації. При оцінці вартості в експлуатації очікувані майбутні грошові потоки приводяться до їх сьогоднішньої величини із застосуванням ставки дисконту до вирахування податку, яка відображає ринкові очікування вартості грошей і ризику, властиві активу.

## Процентні запозичення

Процентні запозичення обліковуються за сумою надходжень, за вирахуванням прямих витрат на отримання позик. Фінансові витрати враховуються за методом нарахувань.

У тій мірі, в якій кошти запозичені спеціально в цілях придбання кваліфікованого активу, сума відсотків, які можуть підлягати капіталізації у вартості такого активу, визначається як сума фактично нарахованих процентів по запозиченню протягом періоду за вирахуванням будь-якого інвестиційного доходу на тимчасові інвестиції за рахунок таких запозичень.

У тій мірі, в якій кошти запозичені в загальних цілях і використані для придбання кваліфікованого активу, сума витрат за позиками, дозволена для капіталізації, визначається шляхом застосування ставки капіталізації до витрат на цей актив. Ставкою капіталізації має бути середньозважена величина витрат за позиками, що залишаються непогашеними протягом періоду, за винятком позик, отриманих спеціально для придбання кваліфікованого активу. Сума витрат на позики, капіталізовані протягом періоду, не повинна перевищувати суму витрат на позики, понесених протягом цього періоду.

## Резерви(забезпечення)

Резерви створюються в тих випадках, коли у Товариства виникає зобов'язання як результат минулих подій, та існує ймовірність виникнення необхідності погашення такого зобов'язання, що призведе до відтоку ресурсів. Резерви формуються на підставі оцінок найвищим управлінським персоналом очікуваної величини витрат, необхідних для покриття зобов'язань на дату балансу, і приводяться до сьогоднішньої вартості, коли ефект впливу вартості грошей у часі є суттєвим. Резерви визначаються шляхом дисконтування очікуваних майбутніх грошових потоків із застосуванням ставки дисконту до оподаткування, що враховує поточну ринкову оцінку вартості грошей і специфічні ризики, пов'язані з конкретними зобов'язаннями. У разі дисконтування збільшення резерву внаслідок проходження більшого проміжку часу визнається в якості процентних витрат.

## Платежі з операційної оренди

Оренда, при якій всі ризики та винагороди, пов'язані з володінням, лягають на орендодавця, класифікується як операційна оренда. Орендні платежі по операційній оренді відображаються у звіті про прибутки і збитки за методом рівномірного нарахування протягом усього терміну оренди.

## Грошові кошти і їх еквіваленти

Грошові кошти та їх еквіваленти включають готівкові кошти, кошти на рахунках та короткострокові депозити в банках.

## Капітал

Статутний капітал Товариства створений шляхом розміщення простих акцій бездокументарної форми існування.

Резервний капітал формується щорічними відрахуваннями з нерозподіленого прибутку. Розмір щорічних відрахувань до резервного фонду визначається установчими документами та складає не менше 5 відсотків суми чистого прибутку Товариства до повного формування Резервного фонду у розмірі не менше 25% Статутного капіталу.

## Поточна кредиторська заборгованість.

Поточна кредиторська заборгованість обліковується за її номінальною вартістю.

## Визнання доходів та витрат.

Дохід визнається, тільки коли є імовірність надходження до суб'єкта господарювання економічних вигід, пов'язаних з операцією. Доходи та витрати, пов'язані з тією самою операцією

або іншою подією, визнаються одночасно (відповідність доходів та витрат). Дохід не визнається, якщо покупцю не були передані всі ризики і зобов'язання, пов'язані з правом власності на товари, або якщо є суттєві сумніви щодо отримання оплати за зобов'язаннями.

Доходи включають реалізаційну вартість проданих товарів, робіт, послуг, за вирахуванням ПДВ і знижок.

Доходи від виконання робіт визнаються в звіті про прибутки та збитки пропорційно стадії виконання на дату балансу. Дохід від оренди визнається за прямолінійним методом виходячи з періоду дії відповідних орендних договорів.

Витрати на збут, адміністративні та інші витрати, які можуть бути достовірно визначені, відображаються в періоді, коли вони були понесені.

#### Дивіденди

Чистий прибуток Товариства розподіляється серед засновників (якщо Загальні збори Учасників не приймають іншого рішення) пропорційно їхнім часткам у Статутному капіталі на підставі рішення Загальних зборів.

Дивіденди визнаються як зобов'язання та вираховуються з капіталу, тільки якщо вони оголошені до чи на звітну дату, інформація про дивіденди розкривається у інших примітках до фінансової звітності, якщо вони оголошені після звітної дати, але до ухвалення фінансової звітності до випуску.

#### Податок на прибуток.

Витрати з податку на прибуток у звіті про фінансові результати за рік складаються з поточного податку та зміни сум відстроченого податку. Поточний податок розраховується, виходячи з оподаткованого прибутку за рік, відповідно до діючого законодавства України, з використанням податкових ставок, що діють у цьому році. Відстрочений податковий актив та відстрочене податкове зобов'язання розраховуються за ставками оподаткування, що діятимуть протягом періоду, у якому будуть здійснюватися реалізація або використання активу та погашення зобов'язання.

Відстрочений податок розраховується з використанням балансового методу розрахунку.

Відстрочене податкове зобов'язання визнається у разі наявності тимчасових різниць, що підлягають оподаткуванню. Відстрочений податковий актив визнається у разі виникнення тимчасових різниць, що підлягають вирахуванню, якщо очікується отримання оподаткованого прибутку, з яким пов'язані ці тимчасові різниці.

Сума відстроченого податкового активу на дату балансу зменшується за умови недостатності податкового прибутку для списання цього активу. У разі очікування податкового прибутку, достатнього для списання відстроченого податкового активу, сума його попереднього зменшення, але не більше суми очікуваного податкового прибутку, відображається способом сторно.

#### Умовні активи і зобов'язання.

Умовні активи не визнаються в фінансовій звітності, але розкриваються у примітках, якщо надходження економічних вигод є ймовірним.

Умовні зобов'язання не визнаються в фінансовій звітності за виключенням випадків, коли існує імовірність того, що погашення зобов'язань призведе до відтоку ресурсів і сума таких зобов'язань може бути достовірно визначена. Інформація щодо таких зобов'язань підлягає розкриттю за виключенням випадків, коли імовірність відтоку ресурсів, які втілюють економічні вигоди не є суттєвою.

#### Пенсійне забезпечення персоналу

Товариством не укладалися пенсійні угоди за винятком участі у Державній пенсійній системі України, що вимагає сплати роботодавцем внесків, розрахованих в процентному відношенні до витрат на оплату праці. Подібні витрати нараховуються в періоді нарахування відповідних сум оплати праці. Крім того, Товариство має юридичне зобов'язання відшкодувати Державному пенсійному фонду України додаткові пенсії, які сплачуються окремим колишнім працівникам. Зазначені витрати нараховуються в періоді їх сплати та відображаються у складі інших операційних витрат.

#### 1. ДОХОДИ

у тисячах гривень

2 018

2 017

Виконання будівельних робіт	36 895	31399
Виконання проектних робіт	1 777	1116
Всього	38 672	32 515

## 2.СОБІВАРТІСТЬ ПРОДАЖІВ

у тисячах гривень	2018	2017
Витрати на оплату праці, ЄСВ	9732	9176
Придбання субпідрядних послуг	413	851
Придбання послуг генпідряду	781	636
Матеріальні витрати	21981	18690
Інші витрати	678	629
Всього	33 585	29 982

## 3.ІНШИЙ ОПЕРАЦІЙНИЙ ДОХІД

у тисячах гривень	2018	2017
Дохід (нетто) від продажу оборотних активів	55	5
Операційна оренда	4 323	3 508
Дохід від відшкодування боргу, визнаного безнадійним	386	546
Інші операційні доходи	195	2
Всього	4 959	4 061
Витрати на амортизацію та утримання нерухомості, що надається в оренду у 2018 році становили 3802 тис.грн., у 2017 році – 2710 тис.грн.		

## 4.ЗАГАЛЬНІ І АДМІНІСТРАТИВНІ ВИТРАТИ

у тисячах гривень	2018	2017
Витрати на оплату праці та ЄСВ	3324	3030
Амортизація	158	157
Відсотки і комісії банків	68	109
Витрати на консультаційні, юридичні та інші аналогічні послуги	422	307
Витрати на оренду та утримання орендованого автотранспорту	702	655
Витрати на утримання адміністративних приміщень	684	525
Інші витрати	389	328
Всього	5 747	5 111

## 5.ІНШІ ОПЕРАЦІЙНІ ВИТРАТИ

у тисячах гривень	2018	2017
Витрати на створення резерву сумнівної заборгованості	77	12
Витрати на пільгові пенсії		
234	118	
Витрати на амортизацію та утримання нерухомості, що надається в оренду	3	
802	2 710	
Витрати на оплату перших 5 днів непрацездатності	114	
64		
Витрати на культурно-масові заходи	204	
209		
Інші операційні витрати	167	

## 6.ПОДАТОК НА ПРИБУТОК

За підсумками 2018 р. податковий збиток, відображений у Декларації з податку на прибуток, який має переноситися на майбутні періоди та зменшувати об'єкт оподаткування, становив 200 5тис. грн. Товариство не визнало відстрочений податковий актив стосовно таких збитків у сумі 361 тис. грн., оскільки невпевнено щодо можливості його відшкодування.

За підсумками 2017 р. податковий збиток, відображений у Декларації з податку на прибуток, перенесений на 2018 р. (зменшив об'єкт оподаткування у 2018 р.), становив 1585 тис. грн.

Товариство також не визнавало відстрочений податковий актив у сумі 285 тис. грн. стосовно таких збитків

Станом на 01/01/2012 р. Товариство скористувалося можливістю наданою 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. Сума дооцінки збільшила суму нерозподіленого прибутку на дату переходу. Дооцінка вартості мала наслідком виникнення відстрочених податкових зобов'язань.

Товариством створений резерв на врегулювання судових справ стосовно відшкодування фактичних витрат на виплату та доставку пенсій (список 2) за Адміністративними позовами пенсійного фонду України в Подільському районі м. Києва про стягнення заборгованості, який на кінець звітного періоду становить 428 тис. грн. (додатково Примітка 6). У податковому обліку витрати мають бути визнані у періоді відшкодування витрат за рахунок резерву (п. 139.1

Податкового кодексу України) - Товариство станом на 31/12/2018 р. визнало відстрочений податковий актив у сумі 77 тис. грн. (428тис. Грн. \* 18%). Станом на 31.12.2017 року резерв становив 454тис. Грн., Товариством був визнаний відстрочений податковий актив у сумі 82тис. Грн. (454тис. Грн. \* 18%).

Збільшення суми чистого відстроченого податкового зобов'язання в сумі 49 тис. грн. відображено в Звіті про фінансові результати Товариства за ознакою витрати з податку на прибуток (рядок 2300).

## 7.ОСНОВНІ ЗАСОБИ

у тисячах гривень, Собівартість

Будівлі та споруди	Машини та обладнання	Інструменти прилади та інвентар	Інші основні засоби	РАЗОМ
--------------------	----------------------	---------------------------------	---------------------	-------

На 1 січня 2017 року

16 420	334		403	
634	17 791			
Надходження				
18	65		23	117

На 31 грудня 2017 року

16 438	399		426	
751	18 014			
Вибуття				
	34		29	

50

На 31 грудня 2018 року

16 438	365		397	
701	17 901			

Амортизація

На 1 січня 2017 року

6 916	283	385
529	8 113	
Амортизаційні відрахування за рік		
141	21	18
154	334	
Амортизація по реалізованим та списаним ОЗ		
На 31 грудня 2017 року		
7 057	304	403
683	8 447	
Амортизаційні відрахування за рік		
Амортизація по реалізованим та списаним ОЗ		
142	27	12
83	264	
69	6	14
69	89	
На 31 грудня 2018 року		
6 915	277	391
600	8 183	
Балансова вартість на 1 січня 2017р.		
9 504	51	18
105	9 678	
Балансова вартість на 31 грудня 2017 р.		
9 381	95	23
68	9 567	
Балансова вартість на 31 грудня 2018 р.		
9 523	88	6
101	9 718	

У складі незавершених капітальних інвестицій станом на 31 грудня 2018 р. відображено витрати на реконструкцію об'єкту нерухомості, а саме витрати на створення проектної документації – 424 тис. грн. Амортизація на незавершені капітальні інвестиції не нараховувалася.

Станом на 01/01/2012 р. Товариство скористувалося можливістю наданою 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. Визначення справедливої вартості на дату переходу здійснено на підставі звіту залученого професійного експерта-оцінювача.

## 8. Інвестиційна нерухомість

у тисячах гривень	Всього
Собівартість	
На 1 січня 2017 року	90 658
Надходження	-
Вибуття	-
На 31 грудня 2017 року	90 658

Надходження	-
Вибуття	-
На 31 грудня 2018 року	90 658
Амортизація	
На 1 січня 2017 року	52 724
Амортизаційні відрахування за рік	525
Амортизація по реалізованим та списаним об'єктам	-
На 31 грудня 2017 року	53 249
Амортизаційні відрахування за рік	525
Амортизація по реалізованим та списаним об'єктам	-
На 31 грудня 2018 року	53 774
Балансова вартість на 1 січня 2017 року	37 934
Балансова вартість на 31 грудня 2017 року	37 409
Балансова вартість на 31 грудня 2018 року	36 884

Майновий комплекс за адресою м. Київ, вул. Радищева 10, балансова вартість якого станом на 31/12/2018 р. становить 9000 тис. грн., надано в іпотеку з метою забезпечення виконання зобов'язань Товариства (Примітка 13 Кредити отримані), зобов'язань ТОВ «Перший трубний завод» та ТОВ «Регіонбудсервіс» за кредитами, отриманими від ПАТ «Айбокс Банк». Станом на 01/01/2012 р. Товариство скористувалося можливістю наданою 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. Визначення справедливої вартості на дату переходу здійснено на підставі звіту залученого професійного експерта-оцінювача.

#### 9. ФІНАНСОВІ ІНВЕСТИЦІЇ

Товариство є власником інвестицій до статутного фонду ТОВ "Зовнішні мережі - Київспецбуд", частка в капіталі становила 20%, номінальний розмір інвестиції - 200 тис. грн. Частка Товариства у збитках ТОВ "Зовнішні мережі - Київспецбуд" перевищує його частку в асоційованому підприємстві внаслідок чого Товариство припинило визнання своєї частки подальших збитків.

#### 10. НЕМАТЕРІАЛЬНІ АКТИВИ

у тисячах гривень	Права користування ПЗ	Всього
Собівартість		
На 1 січня 2017 року	50	50
Надходження	2	2
Вибуття	0	0
На 31 грудня 2017 року	52	52
Надходження		0
Вибуття	12	12
На 31 грудня 2018 року	40	40
Амортизація		0
На 1 січня 2017 року	41	41
Амортизаційні відрахування за рік	9	9
Амортизація по реалізованим та списаним об'єктам		0
На 31 грудня 2017 року	50	50
Амортизаційні відрахування за рік	2	2
Амортизація по реалізованим та списаним об'єктам	12	12
На 31 грудня 2018 року	40	40



Балансова вартість на 1 січня 2017 року	9	9
Балансова вартість на 31 грудня 2017 року	2	2
Балансова вартість на 31 грудня 2018 року	0	0

Амортизацію нематеріальних активів у 2018 р. включено до складу адміністративних витрат.

#### 11.ЗАПАСИ

у тисячах гривень	2018	2017
Будівельні матеріали	1857	4118
Інші матеріали	155	92
Незавершене виробництво	-	119
Всього	2012	4329

Запаси відображені за собівартістю, протягом 2018 року знецінення (зменшення корисності), відновлення корисності запасів не відбувалося. Сума запасів, віднесених до витрат протягом 2018 р. становила 22139 тис. грн. Вартість реалізованих запасів у 2018 р. становила 43 тис.грн.

#### 12.СТАТУТНИЙ КАПІТАЛ

Станом на 31 грудня 2017 року кількість розміщених простих іменних акцій бездокументарної форми існування становить 5511960 номінальною вартістю 0,25 грн. за 1 акцію. Розмір статутного капіталу на 31.12.2018 року становить 1378 тис. грн.

Станом на 31.12.2018 року акції розподілені таким чином:

5454494шт. Акцій, що складає 98,96% Статутного фонду належать юридичним особам. 57466шт.

Акцій, що складає 1,04% Статутного фонду належать фізичним особам.

Особи, які володіють більше як 10% Статутного капіталу:

АТ ХК «Київміськбуд» 1377993 акцій, 25,00 частина у статутному фонді,%

ЗАТ(ПрАТ) «Сучасне будівництво 1246338 акцій, 22,61 частина у статутному фонді,%

ТОВ «АММА КБ» 2830163 акцій, 51,35 частина у статутному фонді,%

РАЗОМ 98,96 %

#### 13.КРЕДИТИ ОТРИМАНІ

Товариством 26/04/2017 р. був укладений Договір про надання овердрафту з ПАТ "АЙБОКС БАНК", ліміт кредитування становить 2000 тис.грн., розмір процентів за користування овердрафтом становить 23%., кінцевий термін повернення заборгованості за овердрафтом – 31/12/2017 р. Додатковою угодою від 27/12/2017 р. дію договору подовжено до 27/12/2018 р., ліміт кредитування збільшено до 3000 тис.грн. Додатковою угодою від 19/12/2018 р. дію договору подовжено до 18/12/2019 р.

Договір забезпечено іпотекою майнового комплексу, розташованого за адресою м. Київ, вул. Радищева, буд. 10 та порукою фізичної особи Борисенка С. І.

Заборгованість за овердрафтом на 31/12/2017 р. та 31.12.2018 р. відображено у Балансі (Звіті про фінансовий стан) за рядком «Короткострокові кредити банків». Сума процентів за користування кредитом у 2018 р. становила 430 тис. грн. (2017 р. - 303 тис. грн.).

#### 14. Резерви (забезпечення)

Резерви визнаються коли внаслідок події у минулому Товариство має юридичні або добровільно взяті на себе обов'язки, врегулювання яких з значною мірою впевненості потребує відтік ресурсів у майбутньому та суму зобов'язань можна достовірно визначити.

Товариством створені резерви на виплату відпусток персоналу, резерв на врегулювання судових справ, резерви сумнівних боргів.

Резерв на виплату відпусток персоналу станом на 01/01/2018 р. становив 591 тис. грн., станом на 31/12/2018 р. - 717 тис. грн., резерв збільшився протягом 2018 року на 126 тис. грн. за рахунок збільшення середньоденної заробітної плати.

Станом на 31/12/2018 р. Товариством створений резерв на врегулювання судових справ у сумі 428 тис. грн. стосовно відшкодування фактичних витрат на виплату та доставку пенсій,

призначених відповідно до частини 2 Прикінцевих положень Закону України «Про загальнообов'язкове державне пенсійне страхування» в частині пенсій, призначених відповідно до п. «б» - «з» ст. 13 Закону України «Про пенсійне забезпечення» (список 2) за Адміністративними позовами пенсійного фонду України в Подільському районі м. Києва про стягнення заборгованості. Станом на 31/12/2017 р. резерв був визнаний в сумі 454 тис. грн. Сума резервів на виплату відпусток персоналу та врегулювання судових справ відображена в Балансі (Звіті про фінансовий стан) за рядком «Поточні забезпечення».

Резерви сумнівних боргів.

Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги в Балансі (Звіті про фінансовий стан) зазначена за вирахуванням резерву сумнівних боргів.

Станом на 31/12/2018 р. резерв. Визначений в сумі 491 тис. грн., станом на 31/12/2017 р. - в сумі 1209 тис. грн. Протягом 2018 р. за рахунок резерву списано дебіторську заборгованість в сумі 332 тис. грн., відшкодовано боржником заборгованість, відносно якої був створений резерв в сумі 386 тис. грн. Інших змін не відбувалося.

15. Залишки та операції з пов'язаними сторонами

Пов'язаними сторонами Товариства визначені вищий управлінський персонал Товариства в особі генерального директора, голови та членів наглядової ради, голова та члені ревізійної комісії, власники та підприємства, які прямо або опосередковано контролюють або перебувають під спільним контролем з Товариством.

Продаж пов'язаним особам Придбання у пов'язаних осіб Заборгованість пов'язаних сторін Заборгованість перед пов'язаними сторонами

Операції Товариства з пов'язаними особами переважно включають отримання (придбання за договорами купівлі-продажу) матеріалів, будівельних робіт, робіт зі створення проектно-технічної документації, продаж будівельних матеріалів.

Заборгованість станом на 31.12.2018 р. обліковується у складі:

- поточної дебіторської заборгованості за продукцію, товари, роботи, послуги – 617 тис. грн.;

- іншої поточної дебіторської заборгованості – 43 тис. грн.;

- поточної кредиторської заборгованості за товари, роботи, послуги – 10308 тис. грн.

Заборгованість має погашатися грошовими коштами або заліком, забезпечення, гарантії відносно такої заборгованості сторонами не надавалися, резерви сумнівних боргів стосовно заборгованості з пов'язаними особами не створювалися, заборгованість з пов'язаними особами не визнавалася безнадійною.

Товариством укладені іпотечні договори що забезпечують виконання зобов'язань ТОВ "Перший трубний завод" та ТОВ "Регіонбудсервіс" за укладеними ними кредитними договорами з ПАТ «Айбокс Банк» Сума ліміту кредитування станом на 31/12/2018 р. становила 4000 тис. грн. та 3000 тис. грн. для ТОВ "Перший трубний завод" та ТОВ "Регіонбудсервіс" відповідно.

Виплати на користь вищого управлінського персоналу Товариства в особі генерального директора, голови та членів ревізійної комісії, у 2018 р. складалася із короткострокових виплат (заробітної плати та премій) та становили 674 тис. грн., у 2017 р. – 843 тис. грн. Крім того, виплати за договором оренди становили у 2018 р. – 390 тис. грн. у 2017 р. - 342 тис. грн. Заборгованість Товариства за договорами оренди на 01.01.2018 р. та 31.12.2018 р. становила 26 тис. грн.

16. виправлення помилок.

Показники Балансу (Звіту про фінансовий стан) на 01.01.2018 р. Були змінені внаслідок виправлення помилок минулих звітних періодів, а саме: сума нерозподіленого прибутку (рядок 1420 Балансу (Звіту про фінансовий стан)) зменшена на 74 тис. грн., інша поточна дебіторська заборгованість (рядок 1155 Балансу (Звіту про фінансовий стан)) зменшена на 58 тис. грн., поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з бюджетом (рядок 1620 Балансу (Звіту про фінансовий стан)) збільшена на 16 тис. грн.

17. Умовні зобов'язання

Товариством укладені іпотечні договори що забезпечують виконання зобов'язань ТОВ "Перший трубний завод" та ТОВ "Регіонбудсервіс" за укладеними ними кредитними договорами з ПАТ «Айбокс Банк». Сума ліміту кредитування станом на 31/12/2018 р. становила 4000 тис. грн. та

3000тис.грн. для ТОВ "Перший трубний завод" та ТОВ "Реґіонбудсервіс" відповідно. Порушень умов кредитування, зокрема, несвоєчасного виконання/невиконання зобов'язань за договорами не відбувалося та не очікується.

Податкове законодавство. Податкове, валютне та митне законодавство України може тлумачитися по-різному й часто змінюється. У результаті може існувати значна невизначеність щодо застосування та тлумачення податкового законодавства водночас із незрозумілими або неіснуючими правилами практичного дотримання нормативних актів. Відповідні місцеві та державні податкові органи можуть не погодитися з тлумаченням цього законодавства керівництвом у зв'язку з діяльністю Товариства та операціями в рамках цієї діяльності. Останні події в Україні свідчать про те, що податкові органи можуть займати більш агресивну позицію у своєму тлумаченні законодавства та податкових розрахунків, тому існує можливість, що операції та діяльність Товариства, які раніше не заперечувались, можуть бути оскаржені. У результаті можуть бути нараховані суттєві додаткові суми податків, штрафів та пені. Податкові органи можуть перевіряти податкові питання у фінансових періодах протягом трьох календарних років після їх закінчення. За певних обставин перевірка може стосуватися довших періодів.

Керівництво ПАТ «Трест «Київспецбуд» вважає, що діяльність Товариства здійснюється у повній відповідності до чинного законодавства України, Товариство нарахувало та сплатило всі необхідні податки.

18. Економічна ситуація в Україні. Управління капіталом. Управління фінансовими ризиками. Економіка України продовжує вважатися такою, що розвивається, та характеризується порівняно високими економічними та політичними ризиками, продовжує впроваджувати економічні реформи та вдосконалювати свою законодавчу, податкову та регуляторну сфери, як це вимагається ринковою економікою. Майбутня стабільність української економіки значною мірою залежить від таких реформ та від ефективності економічних, фінансових та монетарних заходів, яких вживає уряд, а також від змін у податковій, юридичній, регулятивній та політичній сферах. Економіка, що розвивається, дуже чутлива до падіння ринкової кон'юнктури та економічного спаду будь-де у світі.

Політика Товариства передбачає підтримку стабільного рівня капіталу з метою забезпечення довіри з боку інвесторів, кредиторів та інших учасників ринку, а також для забезпечення господарської діяльності у майбутньому. Протягом звітного періоду не було змін у підході до управління капіталом. Станом на 31.12.2018 р. чисті активи Товариства у сумі 31891 тис. грн. перевищують зареєстрований капітал Товариства, затверджений у Статуті в розмірі 1 378 тис. грн.

В ході звичайної діяльності в Товаристві виникають ринковий ризик, кредитний ризик, ризик ліквідності.

Ринковий ризик полягає у тому, що зміни ринкових цін, таких як валютні курси, процентні ставки і курси цінних паперів, будуть впливати на можливість отримання доходів або на вартість фінансових інструментів. Кредитний ризик – це ризик виникнення фінансового збитку внаслідок невиконання споживачем або контрагентом зобов'язань за договором. Цей ризик виникає, головним чином, у зв'язку з дебіторською заборгованістю споживачів та інвестиційними цінними паперами. Максимальна сума кредитного ризику представлена балансовою вартістю кожного фінансового активу, відображеного у звіті про фінансовий стан. Ризик ліквідності – це ризик того, що Товариство не зможе виконати свої фінансові зобов'язання шляхом поставки грошових коштів чи іншого фінансового активу. Підхід до управління ліквідністю передбачає забезпечення, наскільки це можливо, постійної наявності ліквідності, достатньої для виконання зобов'язань Товариства по мірі настання строків їх погашення як у звичайних умовах, так і у надзвичайних ситуаціях, уникаючи при цьому неприйнятних збитків. Як правило, Товариство забезпечує наявність грошових коштів та їх еквівалентів, доступних на першу вимогу, в обсязі, достатньому для покриття очікуваних короткострокових операційних витрат, включаючи витрати на обслуговування фінансових зобов'язань. Керівництво Товариства застосовує заходи для мінімізації залежності товариства від зовнішніх джерел фінансування з метою зменшення ризиків ліквідності та ринкового ризику та впевнене, що у ситуації, що склалася, воно вживає усіх необхідних заходів для забезпечення стабільної діяльності Товариства, зокрема, шляхом оптимізації.

Керівник Борисенко С. І.

Головний бухгалтер Суткович Л. О.