

18. Опис бізнесу

Зміни в організаційній структурі відповідно до попередніх звітних періодів

Змін в організаційній структурі ПрАТ "Трест Київспецбуд" в 2019 році відповідно до минулих років не відбувалося.

Інформація про чисельність працівників

Середньоспискова чисельність штатних працівників в 2019 році - 46 чол; середньоспискова чисельність зовнішніх сумісників за 2019 рік - 1 чол; середньоспискова чисельність працівників які працювали за цивільно-правовими угодами в 2019 році немає. Фонд оплати праці всіх працівників в 2019 році склав 7025,4 тис грн.

В порівнянні до минулого 2018 року чисельність працівників в еквіваленті до повної зайнятості в 2019 році зменшилась на 25 %, середня заробітна плата одного працівника зменшилась на 20%. Кадрова політика Товариства, спрямована на забезпечення рівня кваліфікації її працівників операційним потребам сьогодення.

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

ПрАТ "Трест Київспецбуд" є асоційованим членом ПрАТ "ХК "Київміськбуд"; до будь-яких інших об'єднань не належить.

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

ПрАТ "Трест Київспецбуд" спільної діяльності з іншими організаціями, підприємствами, установами не проводить. ПрАТ "Трест Київспецбуд" є учасником товариства ТОВ "Зовнішні мережі - Київспецбуд" з часткою 20% статутного капіталу підприємства.

Пропозиції щодо реорганізації з боку третіх осіб

Пропозицій щодо реорганізації з боку третіх осіб до ПрАТ "Трест Київспецбуд" не надходило

Опис обраної облікової політики

Облікова політика ПрАТ "Трест Київспецбуд" (далі Товариство) розроблена відповідно до Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку та звітності, Закону України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність" та наказу про облікову політику Товариства №62 від 29 грудня 2017 року, нормативно правовими актами Міністерства фінансів України, національними положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку.

Протягом 2019 року ПрАТ "Трест Київспецбуд" дотримувалося наступних принципів діяльності та складання фінансової звітності: принципу історичної собівартості, безперервності, періодичності, історичної собівартості, превалювання сутності над формою, нарахування та відповідності доходів і витрат, повного висвітлення, послідовності, обачності та єдиного грошового вимірника. Товариство веде бухгалтерський облік у відповідності до чинного законодавства України, Закону України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність", Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку та звітності, Статуту Товариства, Облікової політики та інших внутрішніх нормативних документів Товариства.

Облікова політика Товариства - це сукупність методів, принципів, засобів організації бухгалтерського обліку, порядку відображення в обліку обставин, які впливають на фінансовий стан Товариства. Облікова політика базується на чинному законодавстві України, нормативних документах регулятора (Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг) та рішеннях керівництва Товариства.

Для ведення бухгалтерського обліку та складання фінансової звітності активи і зобов'язання Товариства оприбутковуються та обліковуються залежно від характеру та змісту завдань різних складових облікової системи. Активи і зобов'язання Товариства оцінюються так, щоб створені під них резерви та вжиті заходи виключали можливість перенесення існуючих фінансових ризиків на майбутні звітні періоди.

Амортизація основних засобів нараховується прямолінійним методом, починаючи з місяця, що настає за місяцем введення в експлуатацію основних засобів.

Запаси відображаються в бухгалтерському обліку і звітності Підприємства за найменшою з двох оцінок – первісна вартість або чиста вартість 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 вирахування резерву сумнівних боргів. Величину резерву сумнівних боргів обчислюється щоквартально на основі платоспроможності окремих дебіторів.

Визнання фінансових інвестицій як активу і їх відображення у фінансовій звітності здійснюється за одночасної відповідності таких фінансових інвестицій наступним умовам: їхня оцінка може бути достовірно визначена, очікується отримання в майбутньому економічних вигод, пов'язаних з їх використанням. Для здійснення обліку фінансові інвестиції класифікуються по наступним групам: довгострокові фінансові інвестиції, поточні фінансові інвестиції. Оцінка фінансових інвестицій здійснюється на дату балансу з використанням наступних методів: справедливої вартості, собівартості з урахуванням зменшення корисної інвестиції, амортизованої собівартості, методом участі в капіталі.

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

Обсяг реалізації продукції (послуг) 2019 році ПрАТ "Трест Київспецбуд" становить 16228 тис. грн., а саме наступні види послуг:

- Монтаж водопровідних мереж, систем опалення та кондиціонування;
- Діяльність у сфері архітектури;
- Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна.

Найбільшу частку в обсязі реалізації послуг Товариства посідає «Монтаж водопровідних мереж, систем опалення та кондиціонування» – 11095,7 тис грн. та «Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна» - 4618,1 тис. грн.

ПрАТ «Трест Київспецбуд» орієнтований на внутрішній ринок та не є експортером товарів, робіт та послуг.

Суттєва залежність від сезонних змін не виявлена.

Основними ризиками збуту та діяльності емітента є криза в будівельній галузі, так як основними замовниками є великі будівельні компанії, які займаються будівництвом багатоповерхових будинків. Не менш суттєвими ризиками є: ризик форс-мажорних обставин, ризик країни, зовнішньополітичний ризик. Для запобігання й зменшення негативного впливу згаданих вище ризиків, забезпечення стабільності та оптимальності функціонування Товариства та своєчасного виконання взятих на себе зобов'язань Виконавчий орган Товариства, Наглядова рада всебічно здійснював контроль над діяльністю Товариства, а саме проводилися робочі зустрічі та засідання, де розглядалися підсумки та плани діяльності, основні проблеми, які потребували вирішення. Відповідно до завантаження обсягами робіт здійснювалася оптимізація організаційної структури, ротація працівників, жорстка дисципліна робітників та лінійних працівників на будівельних об'єктах.

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 котелень, житлових будинків тощо. Виконує роботи з термоізоляції трубопроводів та інше.

Основними ринками збуту є генпідрядні організації, що входять в холдингову компанію "Київміськбуд" та інші будівельні компанії такі, як Будівельні організації ТОВ "БК "Азур Груп", ТОВ "Будінтрейд", ТОВ "Домобудівна компанія "Фундамент" та інші.

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. ПрАТ "Трест Київспецбуд" не планує будь-які значні інвестиції або придбання, пов'язані з господарською діяльністю.

Інформація про основні засоби емітента

Товариство має основні засоби виробничого призначення та інвестиційну нерухомість.

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 ПрАТ „Трест Київспецбуд” є конкурентноздатними за рахунок своєї високої якості і помірних цін. До внутрішніх ризиків можна віднести втрату висококваліфікованих працівників. Проте кадрова політика підприємства ПрАТ „Трест Київспецбуд” націлена на залучення та поповнення підприємства досвідченими кадрами. ПрАТ "Трест Київспецбуд" орієнтується на молоду, перспективну робочу силу, співробітництво з ПТУ. Важливими чинниками, який впливають на діяльність Товариства є низька платоспроможність замовників, нестабільність законодавчої бази, інфляційні процеси, форсмажорні обставини.

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 2018 році Товариство виконувало монтажно-будівельні роботи по 18 договорам. На кінець 2018 року залишок вартості укладених, але ще не виконаних договорів (контрактів) складає 55878,3 тис. грн., роботи по яким планується закінчити в 2019 році та отримати в середньому 1500 - 1900 тис. грн. прибутку.

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. ПрАТ "Трест Київспецбуд" сформував портфель новий замовлень на 2019 рік із 5 договорів. Товариство освоює нові технології монтажу та виробництва. Підприємство планує удосконалювати 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. ПрАТ „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 90%. 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.

Інша інформація

- 1.Нерозподілений прибуток товариства за останні роки: 2015 рік 30187 тис.грн; 2016 рік 33419 тис.грн; 2017 рік 30945 тис.грн. Звітний період – 30168 тис.грн.
- 2.Довгострокові зобов'язання : 2015 рік 5570 тис.грн; 2016 рік 5236 тис.грн; 2017 рік 5183 тис.грн. Звітний період – 5231 тис.грн.
- 3.Короткострокові кредити банків: 2015 рік – не було; 2016 рік – не було ; 2017 рік 1991 тис.грн. Звітний період – 2908 тис.грн.
- 4.Поточні зобов'язання : 2015 рік 15676 тис.грн; 2016 рік 19680 тис.грн; 2017 рік 20992 тис.грн. Звітний період - 17072 тис.грн.
- 5.Дохід від реалізації продукції : 2015 рік 12795 тис.грн; 2016 рік 34663 тис.грн; 2017 рік 32515 тис.грн. Звітний період - 38672 тис.грн.
- 6.Собівартість реалізованої продукції: 2015 рік 10366 тис.грн; 2016 рік 27468 тис.грн; 2017 рік 29982 тис.грн. Звітний період -33585 тис.грн.
- 7.Валовий прибуток : 2015 рік 2429 тис.грн; 2016 рік 7195 тис.грн; 2017 рік 2533 тис.грн. Звітний період – 5087 тис.грн.
- 8.Чистий прибуток (збиток) товариства: 2015 рік (1001) тис.грн; 2016 рік 3232 тис.грн; 2017 рік (2137) тис.грн. Звітний період – (777) тис.грн.

Відповідно до рішення річних загальних зборів акціонерів ПрАТ «Трест Київспецбуд» від 26 квітня 2017

року прийнято рішення про зміну типу акціонерного товариства з ПУБЛІЧНОГО на ПРИВАТНЕ, а саме ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО “ТРЕСТ КИЇВСПЕЦБУД”.