

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

Примітки до фінансової звітності
за рік, що закінчився 31 грудня 2017 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 № 15 від 19/04/2011 р.), зареєстрована державним реєстратором Подільської районної в м. Києві Державної адміністрації 26/04/2011 р., номер запису 107110500016000350.
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 2017 року був затверджений наказом генерального директора Товариства від 22 лютого 2018 р. № 07/1.

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 сьогодишньої величини із застосуванням ставки дисконту до вирахування податку, яка відображає ринкові очікування вартості грошей і ризики, 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 сьогодишньої 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 готовності послуги 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 оподатковуваного 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 оподатковуваного 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 вигід 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 відшкодовувати 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	2 017	2 016
Виконання будівельних робіт	31399	34149
Виконання проектних робіт	1116	514
Всього	32 515	34 663

2.СОБІВАРТІСТЬ ПРОДАЖІВ

у тисячах гривень	2017	2016
Витрати на оплату праці, ЄСВ	9176	5988
Придбання субпідрядних послуг	851	481
Придбання послуг генпідряду	636	649
Матеріальні витрати	18690	19193
Інші витрати	629	1157
Всього	29 98227 468	

3.ІНШИЙ ОПЕРАЦІЙНИЙ ДОХІД

у тисячах гривень	2017	2016
Дохід (нетто) від продажу оборотних активів	5	23
Операційна оренда	3 508	2 934
Дохід від відшкодування боргу, визнаного безнадійним	546	
Інші операційні доходи	2	16
Всього	4 061	2 973

4.ЗАГАЛЬНІ І АДМІНІСТРАТИВНІ ВИТРАТИ

у тисячах гривень	2017	2016
Витрати на оплату праці та ЄСВ	3030	2 122
Амортизація	157	167
Відсотки і комісії банків	10953	
Витрати на консультаційні, юридичні та інші аналогічні послуги	307	199
Витрати на оренду та утримання орендованого автотранспорту	655	293
Витрати на утримання адміністративних приміщень	525	279
Інші витрати	328	212
Всього	5 111	3 325

5.ІНШІ ОПЕРАЦІЙНІ ВИТРАТИ

у тисячах гривень	2017	2016
Витрати на створення резерву сумнівної заборгованості	-12	390
Витрати на пільгові пенсії	118	372
Витрати на амортизацію та утримання нерухомості, що надається в оренда	2 710	2835
Витрати на оплату перших 5 днів непрацездатності	64	35
Витрати на культурно-масові заходи	209	166
Інші операційні витрати	281	83
Всього	3 370	3 881

6.ПОДАТОК НА ПРИБУТОК

Складові витрат з податку на прибуток були такими:

у тисячах гривень	2017	2 016
Поточний податок		-64
Відстрочені податкові зобов'язання пов'язані з виникненням та сторнуванням тимчасових різниць	-53	-334
Витрати з податку на прибуток	-53	-270

За підсумками 2017 р. податковий збиток, відображений у Декларації з податку на прибуток, який має переноситися на майбутні періоди та зменшувати об'єкт оподаткування, становив 1585 тис. грн. Товариство не визнало відстрочений податковий актив стосовно таких збитків у сумі 285 тис. грн., оскільки невпевнено щодо можливості його відшкодування.

Починаючи з 01.01.2016 року до Податкового кодексу України були внесені зміни, а саме були змінені правила обліку резерву сумнівної заборгованості. Починаючи з вказаної дати, відповідно до п 139.2.2. ПКУ, Фінансовий результат до оподаткування зменшується в тому числі на суму списаної дебіторської заборгованості (у тому числі за рахунок створеного резерву сумнівних боргів), яка відповідає ознакам, визначеним підпунктом 14.1.11 пункту 14.1 статті 14 цього Кодексу. Станом на 31.12.2016 року Товариством створений резерв сумнівних боргів у сумі 1332 тис. грн. У податковому обліку витрати мають бути визнані у періоді погашення заборгованості за рахунок резерву. Зважаючи на вищевказане, Товариство визнало відстрочений податковий актив у сумі 240 тис. грн. (1332 тис. грн. * 18%). Станом на 31.12.2017 року резерв сумнівних боргів становив 1209 тис. грн., Товариство визнало відстрочений податковий актив у сумі 218 тис. грн. (1209 тис. грн. * 18%).

У 2016 році Товариством створений резерв на врегулювання судових справ, який на кінець звітного періоду становить 466 тис. грн. 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 (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 31/12/2016 р. визнало відстрочений податковий актив у сумі 84 тис. грн. (466 тис. грн. * 18%). Станом на 31.12.2017 року резерв становив 454 тис. грн., Товариство визнало відстрочений податковий актив у сумі 82 тис. грн. (454 тис. грн. * 18%).

Зменшення суми чистого відстроченого податкового зобов'язання в сумі 53 тис. грн. відображено в Звіті про фінансові результати Товариства за ознакою дохід з податку на прибуток (рядок 2300). 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.

7. ОСНОВНІ ЗАСОБИ

У складі незавершених капітальних інвестицій станом на 31 грудня 2017 р. відображено витрати на реконструкцію об'єкту нерухомості, а саме витрати на створення проектної документації – 272 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.

Майновий комплекс за адресою м. Київ, вул. Радищева 10, балансова вартість якого станом на 31/12/2017 р. становить 9240,9 тис. грн., надано в іпотеку з метою забезпечення виконання зобов'язань за кредитом (Примітка 13 Кредити отримані).

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

Амортизацію нематеріальних активів у 2017 р. включено до складу адміністративних витрат.

11.ЗАПАСИ

Запаси відображені за собівартістю, протягом 2016 року знецінення (зменшення корисності), відновлення корисності запасів не відбувалося. Сума запасів, визнаних як витрати протягом періоду становила 885 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 31.12.2017 року становить 1378 тис. грн.

Станом на 31.12.2017 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:

№ п/пКод ЄДРПОУ, ідентифікаційний кодНайменування, П.І.Б.Кількість акційЧастина у статутному фонді,%

123527052АТ ХК «Київміськбуд»137799325,00

2324489203АТ(ПрАТ) «Сучасне будівництво»124633822,61

334352921ТОВ «АММА КБ»283016351,35

РАЗОМ98,96

13.КРЕДИТИ ОТРИМАНІ

Найменування Банку	Цілі	Заборгованість на 31.12.2017 р.%
--------------------	------	----------------------------------

Заборгованість на 31.12.2016 р.%		
----------------------------------	--	--

тис. грн.	Тис. грн.	
-----------	-----------	--

ТОВ "АММА КБ", дог. Від 27/11/2014 р.	Поповнення обігових коштів	
---------------------------------------	----------------------------	--

--295	23%	
-------	-----	--

ПАТ "АЙБОКС БАНК", овердрафт, дог. Від 26/04/2017 р.Поповнення обігових коштів 1990

Згідно договору від 27/11/2014 р. Товариством була отримана поворотна фінансова допомога від ТОВ «АММА КБ» (частка власності в Товаристві – 51,35%). Сплата відсотків за користування коштами не передбачена. За первісною редакцією договору позика мала бути повернена в строк до 26/11/2015р., за Додатковою угодою до договору від 25/11/2015р. Строк повернення подовжено до 26/11/2017р. Товариство повернуло позику 26/04/2017 р. Заборгованість за позикою відображена у фінансовій звітності на 31/12/2016 р. за номінальною вартістю, зокрема в Балансі (Звіті про фінансовий стан) за рядком «Інші поточні зобов'язання» пасиву.

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 грн. Договір забезпечено іпотекою майнового комплексу, розташованого за адресою м. Київ, вул. Радищева, буд. 10.

Заборгованість за овердрафтом на 31/12/2017 р. відображено у Балансі (Звіті про фінансовий стан) за рядком «Короткострокові кредити банків». Сума процентів за користування кредитом у 2017 р. становила 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 01/01/2017 р. становив 335 тис. грн., станом на 31/12/2017 р. - 591 тис. грн., резерв збільшився протягом 2017 року на 256 тис. грн.

Станом на 31/12/2017 р. Товариством створений резерв на врегулювання судових справ у сумі 454 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 31/12/2016 р. резерв був визнаний в сумі 466 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 31/12/2017 р. резерв. Визначений в сумі 1209 тис. грн., станом на 31/12/2016 р. - в сумі 1332 тис. грн. Протягом 2017 р. за рахунок резерву списано дебіторську заборгованість в сумі 123 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

ТОВ «АММА КБ» Компанія зі значним впливом на Товариство

2017 рік ----

2016 рік ---295

ТОВ "Зовнішні мережі-Київспецбуд" Компанія під спільним контролем з Товариством

2017 рік 666638

2016 рік 658

АТ ХК «Київміськбуд» Товариство є асоційованим підприємством

2017 рік ----

2016 рік ----

ТОВ "Перший трубний завод" Компанія під спільним контролем з Товариством

2017 рік 1406032-13170

2016 рік 3466699-13127

ТОВ "Регіонбудсервіс" Компанія під спільним контролем з Товариством

2017 рік 19321124-280

2016 рік 57214526-1672

ТОВ «Бісабі» Компанія під спільним контролем з Товариством

2017 рік 619384

2016 рік 1 602

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 31.12.2017 р. обліковується у складі:

- поточної дебіторської заборгованості за продукцію, товари, роботи, послуги – 618тис.грн.;
- іншої поточної дебіторської заборгованості – 20тис.грн.;
- поточної кредиторської заборгованості за товари, роботи, послуги – 13834тис.грн.;

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

Виплати на користь вищого управлінського персоналу Товариства в особі генерального директора, голови та членів наглядової ради (фізичних осіб), голови та членів ревізійної комісії, у 2017р. Складалася із короткострокових виплат (заробітної плати та премій) та становила 842,7тис. Грн., у 2016р. – 247тис. Грн. Крім того, виплати за договорами оренди у 2017 р. становили 341,6 тис. грн.

16.Виправлення помилок.

Показники Балансу (Звіту про фінансовий стан) на 01.01.2017р. Були змінені внаслідок виправлення помилок минулих звітних періодів, а саме: донарахування орендної плати за землю в сумі 263 тис. грн. за 2014-2015 рр.

17.Умовні зобов'язання

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 31.12.2017 р. чисті активи Товариства у сумі 32742 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. На теперішній час керівництво Товариства застосувало 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.