

Титульний аркуш

(дата реєстрації особою електронного документа)

(вихідний реєстраційний номер електронного документа)

Підтверджую ідентичність та достовірність інформації, що розкрита відповідно до вимог Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів, а також особами, які надають забезпечення за такими цінними паперами (далі - Положення).

Генеральний директор

(посада)

(місце для накладання електронного підпису уповноваженої особи емітента/особи, яка надає забезпечення, що базується на кваліфікованому сертифікаті відкритого ключа)

Борисенко Семен Іванович

(прізвище та ініціали керівника або уповноваженої особи)

Річний звіт

Приватне акціонерне товариство "Трест Київспецбуд" (04012744) за 2025 рік

Рішення про затвердження річного звіту: Рішення загальних зборів акціонерів від _____, Затвердити річний звіт результатів діяльності ПрАТ "Трест Київспецбуд", річну інформацію емітента цінних паперів за 2025 рік.

Особа, яка здійснює діяльність з оприлюднення регульованої інформації: Державна установа "Агентство з розвитку інфраструктури фондового ринку України", 21676262, Україна, DR/00001/APA

Особа, яка здійснює подання звітності та/або звітних даних до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку: Державна установа "Агентство з розвитку інфраструктури фондового ринку України", 21676262, Україна, DR/00002/ARM

Дані про дату та місце оприлюднення річної інформації:

Річну інформацію розміщено
на власному вебсайті емітента

http://tksb.kiev.ua/

(URL-адреса вебсайту)

(дата)

Пояснення щодо розкриття інформації

Зміст до річного звіту

I. Загальна інформація

1. Ідентифікаційні дані та загальна інформація
2. Органи управління та посадові особи. Організаційна структура
3. Структура власності
4. Опис господарської та фінансової діяльності

II. Інформація щодо капіталу та цінних паперів

1. Структура капіталу
3. Цінні папери

III. Фінансова інформація

2. Річна фінансова звітність
4. Твердження щодо річної інформації

IV. Нефінансова інформація

1. Звіт керівництва (звіт про управління)
 - 1) звіт про корпоративне управління
5. Перелік посилань на внутрішні документи особи, що розміщені на вебсайті особи

VI. Список посилань на регульовану інформацію, яка була розкрита протягом звітного року

I. Загальна інформація

1. Ідентифікаційні дані та загальна інформація

1	Повне найменування	Приватне акціонерне товариство "Трест Київспецбуд"
2	Скорочене найменування	ПрАТ "Трест Київспецбуд"
3	Ідентифікаційний код юридичної особи	04012744
4	Дата державної реєстрації	29.08.1996
5	Місцезнаходження	04070, Україна, Київ, Спаська, б.31Б. Фактичне: 04070, Україна, Київ, Спаська, б.31Б
6	Адреса для листування	04070, м.Київ, вул.Спаська, б.31Б
7	Особа, яка розкриває інформацію	<input checked="" type="checkbox"/> Емітент <input type="checkbox"/> Особа, яка надає забезпечення
8	Особа має статус підприємства, що становить суспільний інтерес	<input checked="" type="checkbox"/> Так <input type="checkbox"/> Ні
9	Категорія підприємства	<input checked="" type="checkbox"/> Велике <input type="checkbox"/> Середнє <input type="checkbox"/> Мале <input type="checkbox"/> Мікро
10	Адреса електронної пошти для офіційного каналу зв'язку	tksb@ukr.net
11	Адреса вебсайту	http://tksb.kiev.ua/
12	Номер телефону	425-01-89
13	Статутний капітал, грн	1377990
14	Відсоток акцій (часток/паїв) у статутному капіталі, що належить державі	0
15	Відсоток акцій (часток, паїв) статутного капіталу, що передано до статутного капіталу державного (національного) акціонерного товариства та/або холдингової компанії	0
16	Середня кількість працівників за звітний період	4
17	Витрати на оплату праці, тис. грн (для розрахунку фіктивності для суб'єктів малого підприємництва)	1174,6
18	Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	43.22 - Монтаж водопровідних мереж, систем опалення та кондиціонування 68.20 - Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна
19	Структура управління особи	<input checked="" type="checkbox"/> Однорівнева <input type="checkbox"/> Дворівнева <input type="checkbox"/> Інше

Банки, що обслуговують особу:

1	Повне найменування (в т.ч. філії, відділення банку)	АТ "Кредобанк"
---	---	----------------

	Ідентифікаційний код юридичної особи	09807862
	IBAN	UA573253650000000260060032628
	Валюта рахунку	грн
2	Повне найменування (в т.ч. філії, відділення банку)	АТ "Укргазбанк"
	Ідентифікаційний код юридичної особи	23697280
	IBAN	UA083204780000026001924426396
	Валюта рахунку	грн

Судові справи:

№ з/п	Номер справи та дата відкриття провадження	Найменування суду	Позивач	Відповідач	Третя особа	Позовні вимоги (в т.ч. їх розмір)	Стан розгляду справи
1	2	3	4	5	6	7	8
1	910/278/24 16.01.2024	Господарський суд м.Києва	Приватне акціонерне товариство "Сучасне будівництво"	Приватне акціонерне товариство "Трест Київспецбуд"		Про визнання Договору купівлі-продажу цінних паперів укладеним за загальною вартістю акцій 18 857 093, 94 грн.	Ухвала Господарського суду м. Києва від 02.08.2024 р про залишення справи без розгляду. Наказ від 04.02.2025 р про стягнення з ПрАТ "Сучасне будівництво" на користь ПрАТ "Трест Київспецбуд" відшкодування правничої допомоги у сумі 10000 грн.
2	320/41037/23 13.11.2023	Київський окружний адміністративний суд	Головне управління Пенсійного фонду Укр. в м.Києві	Приватне акціонерне товариство "Трест Київспецбуд"		Стягнення заборгованості по перерахуванню фактичних витрат на виплату пільгових пенсій у сумі 735162,43 грн	Ухвала Окружного адміністративного суду м.Києва 31.10.2025 року про закриття провадження у адміністративній справі у зв'язку з повною оплатою
3	910/6694/24 04.06.2024	Північний апеляційний суд м.Києва	Підприємство об'єднання громадян "Алекса" Громадської організації "Комітет правозахисту інвалідів"	Приватне акціонерне товариство "Трест Київспецбуд"		Про стягнення збитків внаслідок пожежі	Ухвала Північного апеляційного суду у задоволенні позову відмовити
4	910/531/25 13.02.2025	Господарський суд м.Києва	Приватне акціонерне товариство "Сучасне будівництво"	Приватне акціонерне товариство "Трест Київспецбуд"		Про визнання укладеним Договору про обов'язковий викуп товариством належних акціонеру	На підставі ухвали Господарського суду міста Києва від

						простих іменних акцій вартістю 18 857 093, 94 грн.	18.09.2025 року матеріали справи було надіслано для проведення судової експертизи
--	--	--	--	--	--	--	---

2. Органи управління та посадові особи. Організаційна структура

Органи управління

№ з/п	Назва органу управління (контролю)	Кількісний склад органу управління (контролю)	Персональний склад органу управління (контролю)
1	2	3	4
1	Загальні збори акціонерів	286 акціонерів	Акціонери згідно з реєстром
2	Наглядова рада	5 членів	Борисенко Ганна Іванівна - Голова Наглядової ради Борисенко Вікторія Василівна - Секретар Наглядової ради Суткович Лідія Олексіївна - Член Наглядової ради Борисенко Іван Семенович - Член Наглядової ради Гриб Вадим Валентинович - Член Наглядової ради
3	Виконачий орган	1	Борисенко Семен Іванович

Інформація щодо посадових осіб

Рада

№ з/п	Посада	Ім'я	РНОКПП	УНЗР	Рік народження	Освіта	Стаж роботи (років)	Повне найменування, ідентифікаційний код юридичної особи та посада(и), яку(і) займав(є) за останні 5 років	Дата набуття повноважень та строк, на який обрано	Непогашена судимість за корисливі та посадові злочини (Так/Ні)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Голова Наглядової ради	Борисенко Ганна Іванівна			1957	Вища	50	ТОВ "Регіонбудсервіс" 31726208 Директор	30.12.2022 3 роки	Ні
2	Секретар Наглядової ради	Борисенко Вікторія Василівна			1986	Вища	17	ТОВ "Регіонбудсервіс" 31726208 Заступник директора з економічних питань	30.12.2022 3 роки	Ні
3	Член Наглядової ради	Суткович Лідія Олексіївна			1960	Вища	47	ТОВ "Регіонбудсервіс" 31726208 Заступник директора з фінансових питань	30.12.2022 3 роки	Ні
4	Член Наглядової ради	Борисенко Іван Семенович			1977	Вища	27	ТОВ "Перший трубний завод" 34427263 Директор	30.12.2022 3 роки	Ні
5	Член Наглядової ради	Гриб Вадим Валентинович			1961	Вища	47	ТОВ "Солар груп" 41164460 Директор	30.12.2022 3 роки	Ні

Виконавчий орган

№ з/п	Посада	Ім'я	РНОКПП	УНЗР	Рік народження	Освіта	Стаж роботи (років)	Повне найменування, ідентифікаційний код юридичної особи та посада(и), яку(і) займав(є) за останні 5 років	Дата набуття повноважень та строк, на який обрано	Непогашена судимість за корисливі та посадові злочини (Так/Ні)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Генеральний директор	Борисенко Семен Іванович			1955	Вища	52	ПрАТ "Трест Київспецбуд" 04012744 Генеральний директор	01.07.2011 04.08.2023 року продовжено термін повноважень на 4 роки	Ні

Інші посадові особи

№ з/п	Посада	Ім'я	РНОКПП	УНЗР	Рік народження	Освіта	Стаж роботи	Повне найменування, ідентифікаційний код юридичної	Дата набуття повноважень	Непогашена судимість за
-------	--------	------	--------	------	----------------	--------	-------------	--	--------------------------	-------------------------

					ння		(років)	особи та посада(и), яку(і) займав(є) за останні 5 років	та строк, на який обрано	корисливі та посадові злочини (Так/Ні)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Головний бухгалтер	Крамар Світлана Павлівна			1981	Вища	25	ПрАТ "Трест Київспецбуд" 04012744 Головний бухгалтер	01.08.2023 Не визначений	Ні

Інформація щодо корпоративного секретаря

Дата призначення на посаду	Ім'я	РНОКПП	УНЗР	Стаж роботи (років)	Повне найменування, ідентифікаційний код юридичної особи та посада, яку займав	Непогашена судимість за корисливі та посадові злочини	Контактні дані (телефон та адреса електронної пошти корпоративного секретаря)
1	2	3	4	5	6	7	8
01.05.2025	Крамар Світлана			25	Приватне акціонерне товариство "Трест Київспецбуд" 04012744 Головний бухгалтер	Ні	067-320-12-54 kramar_tksb@ukr.net

Інформація щодо володіння посадовими особами акціями особи

№ з/п	Посада	Ім'я	РНОКПП	УНЗР	Кількість акцій, шт.	Від загальної кількості акцій (у відсотках)	Кількість за типами акцій	
							прості іменні	привілейовані іменні
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Голова Наглядової ради	Борисенко Ганна Іванівна			0	0	0	0
2	Секретар Наглядової ради	Борисенко Вікторія Василівна			0	0	0	0
3	Член Наглядової ради	Суткович Лідія Олексіївна			0	0	0	0
4	Член Наглядової ради	Борисенко Іван Семенович			0	0	0	0
5	Член Наглядової ради	Гриб Вадим Валентинович			0	0	0	0
6	Генеральний директор	Борисенко Семен Іванович			0	0	0	0
7	Головний бухгалтер	Крамар Світлана Павлівна			0	0	0	0

Організаційна структура

http://tksb.kiev.ua/ru/pat_trest_kiiivspecbud_/prat-trest-kiyivspetsbud.html

3. Структура власності

http://tksb.kiev.ua/ru/pat_trest_kiiivspecbud_/prat-trest-kiyivspetsbud.html

4. Опис господарської та фінансової діяльності

Основними видами діяльності Приватного акціонерного товариства "Трест Київспецбуд" (далі - Товариство) є виконання будівельно-монтажних робіт переважно пов'язаних з водопровідним, каналізаційним та сантехнічним обладнанням, виконання проектних робіт, здача в оренду нежитлових приміщень.

Товариство має самостійний баланс. Товариство здійснює підприємницьку діяльність на принципах повної господарської самостійності, самоврядування, самофінансування і самокупності. Майно товариства становлять виробничі і невиробничі фонди, а також інші цінності, вартість яких відображається в самостійному балансі Товариства.

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.

Середньоспискова чисельність штатних працівників в 2025 році - 4 чол. Фонд оплати праці всіх працівників в 2025 році склав 1174,6 тис грн. Кадрова політика Товариства, спрямована на забезпечення рівня кваліфікації її працівників операційним потребам сьогодення.

Обсяг реалізації продукції (послуг) 2025 році ПрАТ "Трест Київспецбуд" становить 7516 тис. грн., а саме Надання в оренду й експлуатацію власного нерухомого майна.

ПрАТ "Трест Київспецбуд" орієнтований на внутрішній ринок та не є експортером товарів, робіт та послуг. Основними ризиками збуту та діяльності емітента є криза в будівельній галузі, так як основними замовниками є великі будівельні компанії, які займаються будівництвом багатопверхових 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. Зважаючи на кризу в Україні через повномасштабне вторгнення на її територію, товариство провадить гнучку цінову політику.

Протягом останніх п'яти років проведено дрібний ремонт будівель та споруд. ПрАТ "Трест Київспецбуд" не планує будь-які значні інвестиції або придбання, пов'язані з господарською діяльністю. Товариство має основні засоби 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 адресою 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. Фінансування діяльності Товариства, зазвичай, здійснюється за рахунок власних обігових коштів.

Інформація про основні засоби (за залишковою вартістю)

Найменування основних засобів	Власні основні засоби, тис. грн		Орендовані основні засоби, тис. грн		Основні засоби, усього, тис. грн	
	на початок періоду	на кінець періоду	на початок періоду	на кінець періоду	на початок періоду	на кінець періоду

1. Виробничого призначення:	8 567	334	0	0	8 567	334
будівлі та споруди	8 556	0	0	0	8 556	0
машини та обладнання	1	0	0	0	1	0
транспортні засоби	0	0	0	0	0	0
земельні ділянки	0	0	0	0	0	0
інші	10	334	0	0	10	334
2. Невиробничого призначення:	31 065	30 061	0	0	31 065	30 061
будівлі та споруди	0	0	0	0	0	0
машини та обладнання	0	0	0	0	0	0
транспортні засоби	0	0	0	0	0	0
земельні ділянки	0	0	0	0	0	0
інвестиційна нерухомість	31 065	30 061	0	0	31 065	30 061
інші	0	0	0	0	0	0
Усього	39 632	30 395	0	0	39 632	30 395
Додаткова інформація	<p>ПрАТ "Трест Київспецбуд" має основні засоби виробничого призначення та інвестиційну нерухомість. Використовуються всі вони за призначенням. "Законсервованих" основних засобів немає. Нарахування амортизації основних засобів проводиться відповідно до законодавства. Сума зносу на кінець звітнього періоду основних засобів становить 188 тис.грн., інвестиційної нерухомості 32876 тис грн. Ступінь зносу основних засобів становить 52%. Володіння ОЗ здійснюється на правах власності на постійній основі. На майно Товариства обтяжень не накладалося та обмежень на використання основних засобів у звітному 2025 році не було.</p>					

Інформація щодо вартості чистих активів

Найменування показника	За звітний період	За попередній період
Розрахункова вартість чистих активів, тис.грн	30 833	40 016
Статутний капітал, тис.грн	1 378	1 378
Скоригований статутний капітал, тис.грн	1 378	1 378
Співвідношення (у відсотках) вартості чистих активів особи за звітний період до розміру зареєстрованого статутного капіталу особи	2 238	2 904
Співвідношення (у відсотках) вартості чистих активів особи за звітний період до вартості чистих активів за попередній звітний період	77	95
Висновок	<p>Використана методика розрахунку вартості чистих активів емітента за попередній та звітний періоди відповідно до закону України "Про акціонерні товариства". Розрахункова вартість чистих активів на початок звітнього періоду має значення 40016 тис.грн, що більше за статутний капітал Товариства. Розрахункова вартість чистих активів на кінець звітнього періоду має значення 30833 тис.грн, що більше за статутний капітал Товариства. Вартість чистих активів акціонерного товариства не менша від статутного капіталу (скоригованого) Товариства.</p>	

Інформація про зобов'язання та забезпечення особи

Види зобов'язань	Дата виникнення	Непогашена частина боргу (тис. грн)	Відсоток за користування коштами (відсоток річних)	Дата погашення
Кредити банку	X	0	X	X
у тому числі:				

Зобов'язання за цінними паперами	X	0	X	X
у тому числі:				
за облігаціями (за кожним власним випуском):	X	0	X	X
за іпотечними цінними паперами (за кожним власним випуском):	X	0	X	X
за сертифікатами ФОН (за кожним власним випуском):	X	0	X	X
за векселями (всього):	X	0	X	X
за іншими цінними паперами (у тому числі за деривативами) (за кожним видом):	X	0	X	X
		0	0	
за фінансовими інвестиціями в корпоративні права (за кожним видом):	X	0	X	X
Податкові зобов'язання	X	165	X	X
Податкові зобов'язання	31.12.2025	165	X	30.01.2026
Фінансова допомога на зворотній основі	X	0	X	X
Інші зобов'язання та забезпечення	X	820	X	X
Зобов'язання за товари, роботи, послуги та ін зобов'язання	31.12.2025	820	X	31.03.2026
Усього зобов'язань та забезпечень	X	985	X	X

Інформація про осіб, послугами яких користується особа

Повне найменування або ім'я	АТ "Укргазбанк"
РНОКПП	
УНЗР	
Організаційно-правова форма	Акціонерне товариство
Ідентифікаційний код юридичної особи	23697280
Місцезнаходження	02000, Україна, Київ, Єрванська, 1
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	АЕ №263236
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку
Дата видачі ліцензії або іншого документа	12.10.2013
Міжміський код та телефон	0445941162
Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	64.19 - Інші види грошового посередництва
Вид послуг, які надає особа	Здійснює професійну депозитарну діяльність з ведення реєстру власників іменних цінних паперів

Повне найменування або ім'я	Публічне акціонерне товариство "Національний депозитарій України"
РНОКПП	
УНЗР	
Організаційно-правова форма	Публічне акціонерне товариство
Ідентифікаційний код юридичної особи	30370711
Місцезнаходження	04107, Україна, Київ, Тропініна, 7Г
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	1340
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку
Дата видачі ліцензії або іншого документа	13.07.2015

Міжміський код та телефон	0445910404
Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	63.11 - Оброблення даних, розміщення інформації на веб-вузлах і пов'язана з ними діяльність 18.20 - Тиражування звуко-, відеозаписів і діяльність програмного забезпечення 62.01 - Комп'ютерне програмування
Вид послуг, які надає особа	Діяльність Центрального депозитарію

Повне найменування або ім'я	ДУ "Агентство з розвитку інфраструктури фондового ринку України"
РНОКПП	
УНЗР	
Організаційно-правова форма	Державне підприємство
Ідентифікаційний код юридичної особи	21676262
Місцезнаходження	03150, Україна, Київ, Антоновича, 51
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	DR/00002/ARM
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку
Дата видачі ліцензії або іншого документа	18.12.2019
Міжміський код та телефон	0442875670
Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	63.11 - Оброблення даних, розміщення інформації на веб-вузлах і пов'язана з ними діяльність 84.13 - Регулювання та сприяння ефективному веденню економічної діяльності 62.02 - Консультування з питань інформатизації
Вид послуг, які надає особа	Діяльність з подання звітності та/або адміністративних даних до НКЦПФР

II. Інформація щодо капіталу та цінних паперів

1. Структура капіталу

№ з/п	Тип та/або клас акцій	Номер свідоцтва про реєстрацію випуску	Кількість акцій, шт.	Номінальна вартість, грн	Права та обов'язки	Наявність публічної пропозиції та/або допуску до торгів на організованих ринках капіталу	Облік часток особи в обліковій системі часток
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Акції прості іменні	26/10/1/10	5 511 960	1 377 990,00	Акціонери Товариства мають всі права та обов'язки акціонерів акціонерного товариства, передбачені чинним законодавством України. Кожна проста акція Товариства надає її власнику - акціонеру однакову сукупність прав, включаючи право: брати участь в управлінні Товариством лише в тих випадках і в порядку, визначеному цим Статутом та іншими внутрішніми документами Товариства; голосувати на загальних зборах: одна	Публічна пропозиція та/або допуску до торгів на фондовій біржі в частині включення до біржового реєстру в 2025 році не надавалась.	Нерозміщені або викуплені акції на Балансі Товариства не обліковуються. Публічної пропозиції або допуску до торгів на фондовій біржі в частині включення до біржового реєстру у Товариства немає.

					<p>проста акція Товариства надає акціонеру один голос для вирішення кожного питання на загальних зборах, крім випадків проведення кумулятивного голосування; отримувати дивіденди, що виплачуються з розрахунку на одну належну акцію: мають право особи, які є учасниками Товариства на початок строку виплати дивідендів; отримати у разі ліквідації Товариства частину його майна або вартості пропорційно розміру своєї частки у статутному капіталі Товариства; отримувати інформацію про діяльність Товариства; право прийняти пропозицію щодо</p>		
--	--	--	--	--	--	--	--

					<p>продажу акцій за ринковою ціною особі (або особам, що діють спільно), яка придбала 50% та більше простих акцій Товариства;</p> <p>право прийняти пропозицію Товариства щодо продажу акцій за ринковою ціною Товариству;</p> <p>право вимагати обов'язкового викупу Товариством належних акціонеру голосуючих акцій за ринковою ціною, якщо він зареєструвався для участі у загальних зборах та голосував проти прийняття загальними зборами рішення: злиття, приєднання, поділу, виділу або перетворення Товариства, зміни типу Товариства, вчинення значного правочину, зміни розміру статутного капіталу;</p>		
--	--	--	--	--	--	--	--

					<p>отримати акції Товариств-правон аступників внаслідок злиття, приєднання, поділу, виділу; право придбавати розміщувати Товариством прості акції пропорційно частці належних йому простих акцій в загальній кількості простих акцій при додатковій емісії акцій ознайомлю ватися з документами, необхідними для прийняття рішення на загальних зборах акціонерів; отримуват и інформацію щодо порядку включення акціонера у перелік осіб, які мають право на участь у загальних зборах; надавати пропозиції до порядку денного загальних зборів; вносити</p>		
--	--	--	--	--	---	--	--

					<p>пропозиції щодо нових кандидатів до органів Товариства;</p> <p>бути обраним (акціонеру - фізичній особі або представнику юридичної особи - фізичній особі) до складу органів управління Товариства</p> <p>мати необмежену кількість представників в наглядовій раді;</p> <p>надавати та відкликати довіреність своєму представнику(ам) на участь у загальних зборах;</p> <p>вносити без рішення наглядової ради пропозиції до порядку денного (акціонер або акціонери, які в сукупності володіють 5% та більше акцій Товариства);</p> <p>вийти в установленому порядку з Товариства.</p>		
--	--	--	--	--	---	--	--

3. Цінні папери

Інформація про випуски акцій особи

Дата реєстрації випуску	Номер свідоцтва про реєстрацію випуску	Найменування органу, що зареєстрував випуск	Міжнародний ідентифікаційний номер	Тип цінного папера	Форма існування та форма випуску	Номінальна вартість, грн	Кількість акцій, шт.	Загальна номінальна вартість, грн	Частка у статутному капіталі (у відсотках)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
12.06.2017	26/10/1/10	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку Центральний територіальний департамент	UA4000068357	Акція проста бездокументарна іменна	Електронні іменні	0,25	5 511 960	1 377 990	100
Додаткова інформація		У звітному періоді обіг цінних паперів на організованих зовнішніх та внутрішніх фондових ринках не здійснювався. Заявки на влючення до лістингу/делістингу фондових бірж не було. Рішення про додатковий випуск акцій Товариством не приймалося. Протягом звітного періоду акції на рахунок Емітента не викупувалися. На рахунку Емітента, як викупленні, акції не обліковуються. Щодо акцій товариства публічну пропозицію не здійснено.							

Інформація про загальну кількість голосуючих акцій та кількість голосуючих акцій, права голосу за якими обмежено, а також кількість голосуючих акцій, права голосу за якими за результатами обмеження таких прав передано іншій особі

Дата реєстрації випуску	Номер свідоцтва про реєстрацію випуску	Міжнародний ідентифікаційний номер	Кількість акцій у випуску, шт.	Загальна номінальна вартість, грн	Загальна кількість голосуючих акцій, шт.	Кількість голосуючих акцій, права голосу за якими обмежено, шт.	Кількість голосуючих акцій, права голосу за якими за результатами обмеження таких прав передано іншій особі, шт.
1	2	3	4	5	6	7	8
24.03.2026	26/10/1/10	UA4000068357	5 511 960	1 377 990	5 469 141	0	0
Додаткова інформація	Характеристика обмеження: Голосуючих акцій, права голосу за якими обмежено - немає. Голосуючих акцій, права голосу за якими за результатами обмеження таких прав передано іншій особі - немає. Акції акціонерів, що не уклали з депозитарною установою договору про обслуговування рахунку в цінних паперах від власного імені, відповідно до вимоги пункту 10 Прикінцевих положень Закону України "Про депозитарну систему" не враховуються при визначенні кворуму і голосуванні. Загальна кількість голосуючих акцій станом на 31.12.2025 року, які мають право на участь у Загальних зборах складає - 5469141 голосуючих акцій. На особовому рахунку Товариства цінні папери, як викуплені, не обліковуються. Будь-яких інших обмежень прав участі та голосування акціонерів (учасників) на Загальних зборах Товариства немає.						

III. Фінансова інформація

2. Річна фінансова звітність

https://tksb.kiev.ua/ru/pat_trest_kiiivspecbud_/finansova_zvitnist/richna_finansova_zvitnist.html

4. Твердження щодо річної інформації

Наступним повідомляємо, що особи, які здійснюють управлінські функції та підписують річну інформацію емітента, діють у рамках посадових обов'язків, керуючись Статутом товариства. Фінансова звітність Товариства, підготовлена відповідно до стандартів бухгалтерського обліку, що вимагаються згідно із Законом України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні". Річна інформація містить достовірне та об'єктивне подання інформації про стан активів, пасивів, фінансовий стан, прибутки та збитки Товариства, а також про те, що звіт керівництва включає достовірне та об'єктивне подання інформації про розвиток і здійснення господарської діяльності та стан Товариства разом з описом основних ризиків та невизначеностей, з якими воно стикається у своїй господарській діяльності.

Юридичні особи, які перебувають під контролем Товариства відсутні, тому товариство не складає консолідовану фінансову звітність

IV. Нефінансова інформація

1. Звіт керівництва (звіт про управління)

1. Звернення до акціонерів/учасників та інших стейкхолдерів від голови ради особи

Шановні акціонери, партнери та працівники Приватного акціонерного товариства "Трест Київспецбуд". Наглядова рада Товариства є колегіальним органом, що в межах компетенції, визначеної Статутом та законодавством України, здійснює управління Товариством, а також контролює та регулює діяльність виконавчого органу. За результатами діяльності ПрАТ "Трест Київспецбуд" за 2025 рік наглядовою радою встановлено: - обов'язкові податки та збори сплачені своєчасно та в повному обсязі; - фінансові операції здійснювались відповідно до Статуту та Положення про виконавчий орган Товариства, а також відповідно до чинного законодавства; - господарська діяльність ведеться раціонально та в межах чинного законодавства; - незважаючи на кризові явища та воєнний стан, фінансові показники Товариства залишаються задовільними; - заробітна плата виплачується своєчасно. Заборгованість по заробітній платі відсутня; - порушень прав та законних інтересів акціонерів протягом 2025 року наглядовою радою не виявлено.

Наглядова рада доклала усіх зусиль для проходження товариством нелегкого періоду дії військового стану, збереження його стабільної роботи, персоналу, контрагентів та подальшого нарощення темпів відновлення фінансових показників виробничої діяльності, що існували у довоєнний час.

Ми й надалі підтримуватимемо ініціативи, спрямовані на підвищення операційної ефективності, удосконалення процесів, забезпечення належного рівня корпоративного управління. Ми впевнено дивимося у майбутнє та розраховуємо, що завдяки спільним зусиллям і надалі зміцнюватимемо позиції Товариства, забезпечуватимемо його стабільний розвиток і створюватимемо цінність для акціонерів, працівників, партнерів та інших заінтересованих сторін.

Наглядовою радою Товариства прийняте рішення визнати роботу Виконавчого органу Товариства в 2025 році задовільною та рекомендувати черговим загальним зборам акціонерів затвердити річний звіт Товариства за 2025 рік.

Дякую всім за довіру, підтримку та спільну роботу.

Голова Наглядової ради Борисенко Г.І.

2. Звернення до акціонерів/учасників та інших стейкхолдерів від керівника особи

Шановні акціонери, партнери, працівники Товариства та зацікавлені особи.

Звітний 2025 рік відзначався роботою в складних економічних умовах, адже це рік продовження російської військової агресії та воєнного стану в Україні. Підприємства, компанії та підприємці стикалися з ризиками та загрозами, що вимагали негайної адаптації, інноваційних рішень. Частина підприємців призупинили свою діяльність ще на початку війни й не відновили роботу повною мірою.

Незважаючи на несприятливі умови, наше Товариство продовжує вести свою діяльність.

3. Інформація про розвиток та вірогідні перспективи подальшого розвитку особи

На даний час Товариство надає в оренду власні основні засоби, а саме нерухоме майно. Інші види діяльності товариство не здійснює.

Протягом звітнього року здійснювались заходи по недопущенню виникнення заборгованості по заробітній платі та по сплаті податків, ефективного використання та управління обіговими коштами, створення безбиткового механізму функціонування підприємства.

Одними із головних завдань забезпечення безперебійної роботи Товариства в умовах війни, відключення світла було:

- покращення умов надання послуг з оренди та розширення об'єму цих послуг
- конкурентно спроможні ціни за оренду та отримання прибутку.

За підсумками фінансового 2025 року Товариство спрацювало з чистим прибутком у сумі 2262 тис. грн., та зберегло перспективи подальшого розвитку.

Для подальшого розвитку Товариству необхідно здійснити ремонт основних засобів. Але це потребує значних капітальних інвестицій.

Головна увага спрямована на відновлення роботи за основним видом діяльності Товариства з монтажу, пусконаладки та введення в експлуатацію внутрішніх систем: опалення, водопостачання, каналізації та водовідведення, ІТП (індивідуальних теплових пунктів) з КіПіА, вузлів обліку тепла, насосних станцій.

На думку керівництва, Товариство може продовжувати свою діяльність на безперервній основі, надаючи послуги з оренди власних приміщень, враховуючи належний рівень достатності його капіталу.

Істотними факторами, які можуть вплинути на діяльність емітента в майбутньому, є збільшення інфляції, зростання цін на енергоносії, зниження платоспроможності контрагентів.

Керівництвом вживаються усі необхідні заходи для підтримання стабільної діяльності Товариства в умовах, що склалися в країні, а саме війни, яка триває в країні. Однак наразі невідомо, як буде у подальшому розвиватися ситуація у країні в цілому та, відповідно, неможливо визначити, як це може вплинути на результати діяльності та фінансовий стан Товариства. А відповідно і скласти перспективні плани розвитку Товариства немає можливості.

Дякую всім за довіру, підтримку та спільну роботу. Генеральний директор Борисенко С.І.

4. Інформація про укладення деривативних контрактів або вчинення правочинів щодо деривативних цінних паперів емітентом (крім укладених / вчинених особою, яка провадить клірингову діяльність центрального контрагента, у межах провадження нею клірингової діяльності центрального контрагента), якщо це впливає на оцінку його активів, зобов'язань, фінансового стану і доходів або витрат

Укладення деривативів не було, у емітента відсутні похідні цінні папери.

1) Завдання та політика особи щодо управління фінансовими ризиками, у тому числі політика щодо страхування кожного основного виду прогнозованої операції, для якої використовуються операції хеджування

Хеджування - діяльність, яка спрямована на створення захисту від можливих втрат у майбутньому, тобто це дії Товариства з мінімізації цінових ризиків. Укладення деривативів та вчинення правочинів щодо похідних цінних паперів Товариством не здійснювалось. Для забезпечення фінансової стабільності в країнах з високим розвитком економіки набув поширення метод управління ризиками - хеджування. Хеджування є результатом функціонування та розвитку ринку похідних строкових контрактів. Такий метод управління ризиками на товаристві відсутній. В зв'язку з непередбачуваністю та неефективністю фінансового ринку України, загальна програма управлінського персоналу щодо управління фінансовими ризиками зосереджена і спрямована на зменшення їх потенційного негативного впливу на фінансовий стан Товариства. Операції хеджування Товариством у звітному періоді не застосовувались. Фінансові ризики завжди пов'язані з небезпекою втрати грошових коштів. Необхідною умовою досягнення успіхів у сфері діяльності, яка характеризується підвищеною ризиковістю, є створення та вдосконалення систем управління ризиками, що дозволяють виявити, оцінити та

проконтролювати ризик.

Для нашого Товариства, яке не здійснює операцій на фондовому ринку з цінними паперами та валютою, не торгує нафтою, газом, металом та електроенергією, лише ціна на електроенергію, яку споживає Товариство та вартість комунальних послуг (вода і водовідведення) істотно впливає на вартість наших послуг з надання оренди основних засобів. Для мінімізації саме цієї складової в вартості послуг Товариство проводить комплекс енергозберігаючих заходів. Фінансові ризики завжди пов'язані з небезпекою втрати грошових коштів. Необхідною умовою досягнення успіхів у сфері діяльності, яка характеризується підвищеною ризиковістю, є створення та вдосконалення систем управління ризиками, що дозволяють виявити, оцінити та проконтролювати ризик. До основних ризиків у наданні Товариством послуг з оренди відносяться недобросовісність орендарів в процесі грошових розрахунків. З метою попередження цього ризику керівництво, до укладення договорів оренди вивчає ринок, потенційних клієнтів їх кредитну історію, їх відповідальне ставлення до взятих на себе зобов'язань, рекомендації та стабільність в розрахунках за попередні договори.

2) Схильність особи до цінових ризиків, кредитного ризику, ризику ліквідності та/або ризику грошових потоків

Фінансові інструменти Товариства, які несуть фінансові ризики, включають грошові кошти та їх еквіваленти, дебіторську та кредиторську заборгованість. Основні ризики, властиві фінансовим інструментам, включають: ринковий ризик, ризик ліквідності та кредитний ризик.

Керівництво аналізує та узгоджує політику управління кожним із цих ризиків, основні принципи якої викладені нижче. Ринковий ризик. Для діяльності Товариства, в основному, характерні фінансові ризики у результаті ринкових змін курсів обміну валют та відсоткових ставок. Ринкові ризики оцінюються із використанням аналізу чутливості, які враховують вплив обґрунтовано можливих змін відсоткових ставок або курсів обміну валют протягом року. Кредитний ризик полягає у тому, що Товариство понесе фінансові збитки у випадку, якщо контрагенти не виконують свої зобов'язання за фінансовим інструментом або клієнтським договором. Фінансові інструменти, які потенційно наражають Товариство на істотну концентрацію кредитного ризику, переважно включають грошові кошти та їх еквіваленти, а також торгіву дебіторську заборгованість. Товариство переважно розміщує свої грошові кошти у банках з надійною репутацією, які знаходяться в Україні. Керівництво здійснює постійний моніторинг фінансового стану установ, де розміщені грошові кошти. Кредитний ризик Товариства пов'язаний з невиконанням банками своїх зобов'язань та обмежується сумою грошових коштів. Ризик ліквідності являє собою ризик того, що Товариство не зможе погасити свої зобов'язання на момент їх погашення. Товариство проводить аналіз строків виникнення активів і погашення зобов'язань і планує свою ліквідність у залежності від очікуваних строків погашення відповідних фінансових інструментів. Відповідно до планів Товариства, його потреби в обігових коштах задовольняються за рахунок надходження грошових коштів від операційної діяльності. Товариство не залучає кредитні ресурси. Надходжень від операційної діяльності достатньо для своєчасного погашення зобов'язань. Щодо цінових ризиків. Найдорожчою статтею витрат на підприємстві є витрати на енергоносії, ціни на які постійно зростають, а це суттєво впливає на встановлення ціни на послуги Товариства, що може призвести до значного скорочення орендарів.

1) звіт про корпоративне управління

Частина 1. Інформація про кодекс корпоративного управління, яким керується особа, та/або практику корпоративного управління особи, застосовувану понад визначені законодавством вимоги

Інформація про кодекс корпоративного управління, яким керується особа

	Прийнято рішення про застосування іншого кодексу
Назва органу управління, яким прийнято рішення про затвердження	Загальні збори акціонерів

застосування іншого кодексу	
Дата прийняття рішення щодо затвердження застосування іншого кодексу	03.12.2019
URL-адреса з текстом кодексу	http://tksb.kiev.ua/files/2021/kodeks-korporativnogo-upravlinnya.pdf

Частина 2. Інформація про загальні збори акціонерів (учасників) та загальний опис прийнятих на таких зборах рішень: 1 (1)

Дата проведення	24.04.2025
Спосіб проведення	очне голосування електронне голосування X опитування (дистанційно)
Суб'єкт скликання	наглядова рада
Питання порядку денного та прийняті рішення:	
<p>1. Розгляд звіту Наглядової ради про діяльність ПрАТ "Трест Київспецбуд" за 2024 рік. Прийняття рішення за наслідками розгляду звіту. Прийнято рішення:</p> <p>1.1. Затвердити звіт Наглядової ради ПрАТ "Трест Київспецбуд" про результати діяльності Товариства за 2024 рік.</p> <p>1.2. Визнати роботу Наглядової ради ПрАТ "Трест Київспецбуд" за 2024 рік задовільною.</p> <p>2. Розгляд звіту виконавчого органу про діяльність ПрАТ "Трест Київспецбуд" за 2024 рік. Прийняття рішення за наслідками розгляду звіту. Прийнято рішення:</p> <p>2.1. Затвердити звіт виконавчого органу ПрАТ "Трест Київспецбуд" про результати діяльності Товариства за 2024 рік.</p> <p>2.1. Визнати роботу виконавчого органу ПрАТ "Трест Київспецбуд" за 2024 рік задовільною.</p> <p>3. Про затвердження річного звіту ПрАТ "Трест Київспецбуд" (річну інформацію емітента цінних паперів) за 2024 рік. Прийнято рішення:: Затвердити річний звіт результатів діяльності ПрАТ "Трест Київспецбуд", річну інформацію емітента цінних паперів за 2024 рік.</p> <p>4. Про розподіл прибутку (покриття збитків) за підсумками роботи ПрАТ "Трест Київспецбуд" у 2024 році. Прийнято рішення: Покриття збитків Товариства у сумі 916 тис грн. здійснювати за рахунок обігових коштів.</p>	
URL-адреса протоколу загальних зборів:	https://tksb.kiev.ua/ua/prat-trest-kiyivspetsbud/zagalni-zbori-aktsioneriv-2025.html

Частина 4. Рада

Персональний склад ради та її комітетів

Ім'я члена ради, строк повноважень у звітному періоді	РНОКПП	УНЗР	Голова/ заступник голови ради	Голова / член комітету ради		
				Назва комітету - 1	Назва комітету - 2	Назва комітету - 3
Борисенко Ганна Іванівна (3 роки)			X			
Борисенко Вікторія Василівна						
Борисенко Іван Семенович						

Суткович Лідія Олексіївна						
Гриб Вадим Валентинович						

Інформація про проведені засідання ради та загальний опис прийнятих рішень

Кількість засідань ради у звітному періоді:	4
з них очних:	4
з них заочних:	0
Опис ключових рішень ради:	<p>Відповідно до чинної редакції Статуту Товариства, Наглядова рада Товариства є органом, що здійснює контроль за діяльністю одноосібного виконавчого органу Товариства в інтересах акціонерів у період між загальними зборами. У своїй діяльності наглядова рада керується чинним законодавством, Статутом, Положенням "Про наглядову раду" та іншими внутрішніми положеннями Товариства. Наглядова рада підпорядкована зборам, рішення яких є для неї обов'язковими. Питання, що належать до виключної компетенції наглядової ради акціонерного товариства, не можуть вирішуватися іншими органами товариства, крім загальних зборів.</p> <p>Протягом 2025 року було проведено 3 засідань Наглядової ради Товариства для прийняття рішень виключно по питанням, які відносяться до компетенції Наглядової ради ПрАТ "Трест Київспецбуд". Усі засідання Наглядової ради Товариства проводились шляхом очного голосування. Усі засідання Наглядової ради є правомочними. Діяльність Наглядової ради не зумовила змін у фінансово-господарській діяльності Товариства.</p> <p>На засідання Наглядової ради розглядалися питання - Розгляд фінансової звітності протягом року, питання стосовно Підготовки та проведення Загальних зборів акціонерів.</p>

Звіт ради

Шановні акціонери, партнери та працівники Приватного акціонерного товариства "Трест Київспецбуд". Наглядова рада є органом управління, який представляє інтереси акціонерів у період між проведенням Загальних зборів і в межах своєї компетенції контролює та регулює діяльність виконавчого органу товариства. Згідно Статуту засідання Наглядової ради проводяться в міру необхідності, за звітний період засідання Наглядової Ради проходили не рідше одного разу в квартал, на них розглядалися питання фінансово - господарської діяльності акціонерного товариства, підсумки роботи акціонерного товариства, плани по основних напрямках розвитку акціонерного товариства, а також затверджувалися всі ключові рішення, які приймалися виконавчим органом, необхідні для успішної його роботи. Наглядова рада контролювала та регулювала діяльність виконавчого органу та здійснювала захист прав акціонерів товариства, а також розглядала ті питання, які виходили за межі компетенції виконавчого органу. Наглядова рада приймала рішення про скликання Загальних зборів акціонерів, затвердження порядку денного річних загальних зборів акціонерів, затверджувала їх порядок денний, бюлетені для голосування. Наглядова рада протягом звітного періоду здійснювала контроль над ходом виконання рішень попередніх загальних зборів акціонерів.

Кількісний склад Наглядової ради відповідає потребам товариства, сукупність навичок та досвіду членів Наглядової ради є оптимальним для забезпечення належної діяльності Наглядової ради. З урахуванням потреб в ефективному управлінні та стратегічному плануванні діяльності Товариства у Положенні про Наглядову раду ПрАТ "Трест Київспецбуд" визначені ключові компетенції та навички кандидатів, які враховуються при формуванні складу Наглядової ради Товариства: наявність знань та освіти, професійних навичок, функціональної компетентності, досвіду та інших характеристик, необхідних для належного виконання обов'язків члена Наглядової ради. Також, при формуванні складу Наглядової ради Товариства важливим фактором є: належність професійних та особистих навичок кандидата на посаду члена Наглядової ради для ефективного виконання функціональних обов'язків члена Наглядової ради з

урахуванням основних напрямів діяльності та стратегії розвитку товариства, наявність у кандидатів на посаду достатнього часу, щоб регулярно знайомитися справами товариства, аналізувати документи, пов'язані з порядком денним засідань Наглядової ради та брати особисту участь у засіданнях Наглядової ради. Протягом 2025 року не відбувалось змін у складі Наглядової ради.

Наглядова рада товариства усвідомлює свою роль, завдання та виконує поставлені цілі в рамках повноважень, визначених Статутом та внутрішніми документами Товариства. Наглядова рада товариства працює як справжній колегіальний орган, всі рішення приймаються разом, незважаючи на відмінність поглядів та позицій. Між Наглядовою радою та Виконавчим органом товариства налагоджено співпрацю та комунікацію, в якій Наглядова рада визначає стратегію, а Генеральний директор відповідає за виконання поточних завдань.

Голова та члени Наглядової ради товариства усвідомлюють персональну відповідальність перед акціонерами, працівниками, клієнтами товариства та іншими зацікавленими особами за належне та сумлінне виконання своїх посадових обов'язків, що є запорукою успішної діяльності товариства.

За звітний період заяв від акціонерів про порушення їх прав та інтересів Наглядовій раді не надходило.

Окрім розгляду питань на робочих зустрічах йшов постійний обмін інформації з Виконавчим органом, погоджувалися позиції - без втручання в оперативну виробничо-господарську роботу, проводилися постійні зустрічі з Генеральним директором на яких обговорювалися сьогоденний стан справ, надавалися та погоджувалися пропозиції.

Члени Наглядової ради працювали на безоплатній основі.

За результатами діяльності ПрАТ "Трест Київспецбуд" за 2025 рік наглядовою радою встановлено:

- обов'язкові податки та збори сплачені своєчасно та в повному обсязі;
- фінансові операції здійснювались відповідно до Статуту та Положення про виконавчий орган Товариства, а також відповідно до чинного законодавства;
- господарська діяльність ведеться раціонально та в межах чинного законодавства;
- незважаючи на кризові явища та воєнний стан, фінансові показники Товариства залишаються задовільними;
- заробітна плата виплачується своєчасно. Заборгованість по заробітній платі відсутня;
- порушень прав та законних інтересів акціонерів протягом 2025 року наглядовою радою не виявлено.

Наглядова рада доклала усіх зусиль для проходження товариством нелегкого періоду дії воєнного стану, збереження його стабільної роботи, персоналу, контрагентів та подальшого нарощення темпів відновлення фінансових показників виробничої діяльності, що існували у довоєнний час.

Ми й надалі підтримуватимемо ініціативи, спрямовані на підвищення операційної ефективності, удосконалення процесів, забезпечення належного рівня корпоративного управління. Ми впевнено дивимося у майбутнє та розраховуємо, що завдяки спільним зусиллям і надалі зміцнюватимемо позиції Товариства, забезпечуватимемо його стабільний розвиток і створюватимемо цінність для акціонерів, працівників, партнерів та інших заінтересованих сторін.

Наглядова рада висловлює подяку Генеральному директору товариства, а також всьому трудовому колективу товариства, який забезпечив діяльність ПрАТ "Трест Київспецбуд" протягом 2025 року.

Дякую всім за довіру, підтримку та спільну роботу.

З повагою, Голова Наглядової ради Борисенко Г.І.

Інформація про одноосібний виконавчий орган та загальний опис прийнятих рішень

Ім'я керівника, термін повноважень у звітному періоді	Борисенко Семен Іванович, термін повноважень до 04.08.2027 року
РНОКПП	
УНЗР	
Опис ключових рішень керівника	Одноосібний виконавчий орган - Генеральний директор здійснює управління поточною господарською діяльністю Товариства та забезпечує виконання рішень Загальних зборів акціонерів і Наглядової ради Товариства. Генеральний Директор

	вирішує всі питання поточної діяльності Товариства, крім тих, що внесені до компетенції Загальних зборів та Наглядової ради. Прийняті рішення директора в звітному періоді були спрямовані на вирішення всіх питань, що виникли у процесі господарської діяльності, та на забезпечення стабільної роботи Товариства в умовах війни, яка триває в нашій країні, у зв'язку із збройною агресією росії проти нашої держави.
Ім'я заступника(ів) керівника, термін повноважень у звітному періоді	
РНОКПП	
УНЗР	
Сфера відповідальності заступника керівника	
Ім'я та посада особи, яка виконувала обов'язки керівника у звітному періоді, період протягом якого особа здійснювала виконання обов'язків керівника	
РНОКПП	
УНЗР	

Звіт виконавчого органу

Шановні акціонери, партнери, працівники та зацікавлені особи !

Я Борисенко Семен Іванович, Генеральний директор ПрАТ №Трест Київспецбуд", у своїй роботі керувався Статутом Товариства, Положенням про Виконавчий орган, Законом України "Про акціонерні товариства", урядовими директивними матеріалами, рішеннями попередніх загальних зборів акціонерів та спрямовував свою діяльність на подальший розвиток виробництва і покращення соціальних умов працівників товариства.

Звітний 2025 рік відзначався роботою в складних економічних умовах, адже це рік продовження російської військової агресії та воєнного стану в Україні. Підприємства, компанії та підприємці стикалися з ризиками та загрозами, що вимагали негайної адаптації, інноваційних рішень. Частина підприємств призупинили свою діяльність, ще на початку війни й не відновили роботу повною мірою.

Незважаючи на несприятливі умови, наше Товариство продовжує вести свою діяльність. Відповідно до завантаження обсягами робіт оптимізувалась структура Товариства - зменшилась чисельність працівників.

На даний час ПрАТ №Трест Київспецбуд" надає в оренду власні основні засоби , а саме нерухоме майно. Інші види діяльності товариство не здійснює.

Діяльність Виконавчого органу була спрямована на зменшення отриманих збитків опередніх років.

Протягом звітнього року здійснювались заходи по недопущенню виникнення заборгованості по заробітній платі та по сплаті податків, ефективного використання та управління обіговими коштами, створення беззбиткового механізму функціонування підприємства.

Одними із головних завдять забезпечення безперебійної роботи Товариства в умовах війни, відключення світла було:

- покращення умов надання послуг з оренди та розширення об'єму цих послуг;
- конкурентно спроможні ціни за оренду та отримання прибутку.

За підсумками фінансового 2025 року Товариство спрацювало з чистим прибутком у сумі 2262 тис. грн., та зберегло перспективи подальшого розвитку.

Протягом 2025 року до Товариства не застосовувалися будь-які фінансові (штрафні) санкції.

За результатами внутрішніх перевірок наглядовою радою в діяльності виконавчого органу Товариства не

виявлено будь-яких порушень, що свідчать про позитивні результати діяльності виконавчого органу Товариства за підсумками звітного періоду.

Для подальшого розвитку Товариству необхідно здійснити ремонт основних засобів. Але це потребує значних капітальних інвестицій.

Головна увага спрямована на відновлення роботи за основним видом діяльності Товариства з монтажу, пусконаладки та введення в експлуатацію внутрішніх систем: опалення, водопостачання, каналізації та водовідведення, ІТП (індивідуальних теплових пунктів) з КіПіА, вузлів обліку тепла, насосних станцій.

На думку керівництва, Товариство може продовжувати свою діяльність на безперервній основі, надаючи послуги з оренди власних приміщень, враховуючи належний рівень достатності його капіталу.

Істотними факторами, які можуть вплинути на діяльність емітента в майбутньому, є збільшення інфляції, зростання цін на енергоносії, зниження платоспроможності контрагентів.

Керівництвом вживаються усі необхідні заходи для підтримання стабільної діяльності Товариства в умовах, що склалися в країні, а саме війни, яка триває в країні. Однак наразі невідомо, як буде у подальшому розвиватися ситуація у країні в цілому та, відповідно, неможливо визначити, як це може вплинути на результати діяльності та фінансовий стан Товариства. В той же час ми в подальшому будемо робити все можливе для забезпечення безперебійної роботи Товариства та досягнення позитивних фінансових результатів в умовах війни.

Дякую всім за довіру, підтримку та спільну роботу. Генеральний директор Борисенко С.І.

Частина 8. Інформація щодо осіб, які прямо або опосередковано є власниками значного пакета акцій особи

Ім'я або повне найменування акціонера	РНОКПП	УНЗР	Розмір значного пакета акцій	Розмір пакета акцій, що знаходиться в прямому та (опосередкованому) володінні
Борисенко Ганна Іванівна			51,5744	51,5744

Частина 14. Інформація від суб'єкта аудиторської діяльності з урахуванням вимог, передбачених пунктом 45 Положення

Згідно з Статтею 127. ЗУ "Про ринки капіталу та організовані товарні ринки" вимога залучати суб'єкта аудиторської діяльності, який повинен висловити свою думку щодо інформації наведеної у звіті керівництва не застосовуються до приватних акціонерних товариств, крім тих, які є підприємствами, що становлять суспільний інтерес. Така інформація зазначається в разі наявності для приватних акціонерних товариств, крім тих, які є підприємствами, що становлять суспільний інтерес. Товариство не залучало суб'єкта аудиторської діяльності для висловлення думки щодо інформації наведеної у звіті керівництва за 2025 рік

5. Перелік посилань на внутрішні документи особи, що розміщені на вебсайті особи

№ з/п	Назва внутрішнього документа	Опис ключових питань, які регулюються внутрішнім документом	URL-адреса вебсайту особи, за якою розміщено внутрішній документ
1	2	3	4
1	Статут	Основний документ, який визначає основні напрямки діяльності Товариства, порядок реорганізації та ліквідації, розмір статутного капіталу, порядок його формування, права та обов'язки акціонерів,	https://tksb.kiev.ua/ru/pat_trest_kiiivspecbud/_prat-trest-kiyivspetsbud.html

		органи управління та виконавчі органи, їхні повноваження.	
2	Положення про наглядову раду	Положення про Наглядову раду ПрАТ "Трест Київспецбуд" визначає правовий статус, склад, порядок формування, строк повноважень та організацію діяльності Наглядової ради як органу управління Товариства.	https://tksb.kiev.ua/ru/pat_trest_kiiivspecbud/_prat-trest-kiyivspetsbud.html
3	Положення про виконавчий орган	Положення про Виконавчий орган ПрАТ "Трест Київспецбуд" визначає правовий статус, порядок обрання, строк повноважень та організацію діяльності Генерального директора як одноосібного виконавчого органу Товариства.	https://tksb.kiev.ua/ru/pat_trest_kiiivspecbud/_prat-trest-kiyivspetsbud.html
4	Положення про загальні збори	Положення про Загальні збори акціонерів ПрАТ "Трест Київспецбуд" визначає порядок організації, скликання та проведення Загальних зборів як вищого органу управління Товариства, а також регулює процедури прийняття ними рішень відповідно до чинного законодавства України та Статуту Товариства.	https://tksb.kiev.ua/ru/pat_trest_kiiivspecbud/_prat-trest-kiyivspetsbud.html

VI. Список посилань на регульовану інформацію, яка була розкрита протягом звітного року

2. Особлива інформація

№ з/п	Вид особливої інформації	Дата розкриття інформації	URL-адреси, за якими розміщена інформація, яка розкривалася протягом звітного року
1	2	3	4
1	Відомості про прийняття рішення про надання згоди на вчинення значних правочинів Наглядовою радою ПрАТ "Трест Київспецбуд" на засідання 25 червня 2025 року було прийняте рішення - "Надати згоду на вчинення значного правочину, шляхом укладення між ПрАТ "Трест Київспецбуд" та Товариством з обмеженою відповідальністю "Сторікс	30.06.2025	https://tksb.kiev.ua/ua/osobliva_informacija_pro_tovaristvo_zgidno_z_vimogami_zakonodavstva1.html

	Берестейський" (ідентифікаційний код: 45751896) договору купівлі-продажу майнового комплексу, розташованого за адресою: м. Київ, вул. Волноваська (в минулому - Радищева), буд. 10, за ціною в розмірі 9 600 000 (дев'ять мільйонів шістсот тисяч) гривень 00 копійок, в т.ч. ПДВ 1600000 грн." (Протокл №14 від 25.06.2025 року)		
2	Відомості про прийняття рішення про надання згоди на вчинення значних правочинів 16.07.2025 року було укладено Договір купівлі-продажу майнового комплексу розташованого за адресою: м. Київ, вул. Волноваська (в минулому - Радищева), буд. 10, між ПрАТ "Трест Київспецбуд" та Товариством з обмеженою відповідальністю "Сторікс Берестейський" (ідентифікаційний код: 45751896) згідно рішення Наглядової ради ПрАТ "Трест Київспецбуд" від 25 червня 2025 року Протокол №14.	18.07.2025	https://tksb.kiev.ua/ua/osobлива_informacija_pro_tovarisstvo_zgidno_z_vimogami_zakonodavstva1.html

3. Інша інформація

№ з/п	Вид іншої інформації	Дата розкриття інформації	URL-адреси, за якими розміщена інформація, яка розкривалася протягом звітного року
1	2	3	4
1	Відомості про проведення загальних зборів Повідомлення про проведення загальних зборів 24.04.2025 року	18.03.2025	https://tksb.kiev.ua/ua/prat-trest-kiyivspetsbud/zagalni-zbori-aktsioneriv-2025.html

			КОДИ
		Дата	01.01.2026
Підприємство	Приватне акціонерне товариство "Трест Київспецбуд"	за ЄДРПОУ	04012744
Територія		за КАТОТТГ	UA8000000000 0719633
Організаційно-правова форма господарювання	Акціонерне товариство	за КОПФГ	230
Вид економічної діяльності	Монтаж водопровідних мереж, систем опалення та кондиціонування	за КВЕД	43.22
Середня кількість працівників: 4			
Адреса, телефон: 04070 Київ, Спаська, б.31Б, 425-01-89			
Одиниця виміру: тис.грн. без десяткового знака			
Складено (зробити позначку "v" у відповідній клітинці):			
за національними положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку			
за міжнародними стандартами фінансової звітності			v

Баланс
(Звіт про фінансовий стан)
на 31.12.2025 р.
Форма №1

Код за ДКУД 1801001

Актив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Необоротні активи			
Нематеріальні активи	1000	0	0
первісна вартість	1001	18	18
накопичена амортизація	1002	(18)	(18)
Незавершені капітальні інвестиції	1005	0	0
Основні засоби	1010	8 567	334
первісна вартість	1011	16 951	522
знос	1012	(8 384)	(188)
Інвестиційна нерухомість	1015	31 065	30 061
первісна вартість	1016	78 148	62 937
знос	1017	(47 083)	(32 876)
Довгострокові біологічні активи	1020	0	0
первісна вартість	1021	0	0
накопичена амортизація	1022	(0)	(0)
Довгострокові фінансові інвестиції:			
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	0	0
інші фінансові інвестиції	1035	0	0
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	0	0
Відстрочені податкові активи	1045	0	0
Гудвіл	1050	0	0
Відстрочені аквізиційні витрати	1060	0	0
Залишок коштів у централізованих страхових резервних фондах	1065	0	0
Інші необоротні активи	1090	0	0
Усього за розділом I	1095	39 632	30 395
II. Оборотні активи			

Запаси	1100	0	4
Виробничі запаси	1101	0	4
Незавершене виробництво	1102	0	0
Готова продукція	1103	0	0
Товари	1104	0	0
Поточні біологічні активи	1110	0	0
Депозити перестраховання	1115	0	0
Векселі одержані	1120	0	0
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	0	9
Дебіторська заборгованість за розрахунками:			
за виданими авансами	1130	88	134
з бюджетом	1135	139	139
у тому числі з податку на прибуток	1136	4	4
з нарахованих доходів	1140	0	0
із внутрішніх розрахунків	1145	0	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	142	114
Поточні фінансові інвестиції	1160	0	0
Гроші та їх еквіваленти	1165	15	38
Готівка	1166	0	0
Рахунки в банках	1167	15	38
Витрати майбутніх періодів	1170	0	0
Частка перестраховика у страхових резервах	1180	0	0
у тому числі в:			
резервах довгострокових зобов'язань	1181	0	0
резервах збитків або резервах належних виплат	1182	0	0
резервах незароблених премій	1183	0	0
інших страхових резервах	1184	0	0
Інші оборотні активи	1190	0	0
Усього за розділом II	1195	384	438
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	0	0
Баланс	1300	40 016	30 833

Пасив	Код рядка	На початок звітнього періоду	На кінець звітнього періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	1 378	1 378
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	0	0
Капітал у дооцінках	1405	0	0
Додатковий капітал	1410	0	0
Емісійний дохід	1411	0	0
Накопичені курсові різниці	1412	0	0
Резервний капітал	1415	345	345
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	23 245	25 507
Неоплачений капітал	1425	(0)	(0)
Вилучений капітал	1430	(0)	(0)
Інші резерви	1435	0	0
Усього за розділом I	1495	24 968	27 230
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	3 271	2 618
Пенсійні зобов'язання	1505	0	0
Довгострокові кредити банків	1510	0	0

Інші довгострокові зобов'язання	1515	0	0
Довгострокові забезпечення	1520	0	0
Довгострокові забезпечення витрат персоналу	1521	0	0
Цільове фінансування	1525	0	0
Благодійна допомога	1526	0	0
Страхові резерви	1530	0	0
у тому числі:			
резерв довгострокових зобов'язань	1531	0	0
резерв збитків або резерв належних виплат	1532	0	0
резерв незароблених премій	1533	0	0
інші страхові резерви	1534	0	0
Інвестиційні контракти	1535	0	0
Призовий фонд	1540	0	0
Резерв на виплату джек-поту	1545	0	0
Усього за розділом II	1595	3 271	2 618
III. Поточні зобов'язання і забезпечення			
Короткострокові кредити банків	1600	0	0
Векселі видані	1605	0	0
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610	0	0
товари, роботи, послуги	1615	9 316	170
розрахунками з бюджетом	1620	224	165
у тому числі з податку на прибуток	1621	0	0
розрахунками зі страхування	1625	18	20
розрахунками з оплати праці	1630	80	87
одержаними авансами	1635	260	193
розрахунками з учасниками	1640	326	326
із внутрішніх розрахунків	1645	0	0
страховою діяльністю	1650	0	0
Поточні забезпечення	1660	898	24
Доходи майбутніх періодів	1665	0	0
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670	0	0
Інші поточні зобов'язання	1690	655	0
Усього за розділом III	1695	11 777	985
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700	0	0
Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду	1800	0	0
Баланс	1900	40 016	30 833

Керівник

Борисенко С.І.

Головний бухгалтер

Крамар С.П.

Підприємство

Приватне акціонерне товариство "Трест
Київспецбуд"Дата
за ЄДРПОУ

КОДИ
01.01.2026
04012744

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)

за 2025 рік

Форма №2

I. Фінансові результати

Код за ДКУД 1801003

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	0	0
Чисті зароблені страхові премії	2010	0	0
Премії підписані, валова сума	2011	0	0
Премії, передані у перестраховання	2012	(0)	(0)
Зміна резерву незароблених премій, валова сума	2013	0	0
Зміна частки перестраховиків у резерві незароблених премій	2014	0	0
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(0)	(0)
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070	(0)	(0)
Валовий: прибуток	2090	0	0
збиток	2095	(0)	(0)
Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань	2105	0	0
Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів	2110	0	0
Зміна інших страхових резервів, валова сума	2111	0	0
Зміна частки перестраховиків в інших страхових резервах	2112	0	0
Інші операційні доходи	2120	7 516	3 859
Дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2121	0	0
Дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2122	0	0
Дохід від використання коштів, вивільнених від оподаткування	2123	0	0
Адміністративні витрати	2130	(3 212)	(1 896)
Витрати на збут	2150	(0)	(0)
Інші операційні витрати	2180	(3 262)	(4 668)
Витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2181	0	0
Витрати від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2182	0	0
Фінансовий результат від операційної діяльності: прибуток	2190	1 042	0
збиток	2195	(0)	(2 705)
Дохід від участі в капіталі	2200	0	0
Інші фінансові доходи	2220	0	0
Інші доходи	2240	8 110	1 588
Дохід від благодійної допомоги	2241	0	0

Фінансові витрати	2250	(0)	(0)
Втрати від участі в капіталі	2255	(0)	(0)
Інші витрати	2270	(7 543)	(0)
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275	0	0
Фінансовий результат до оподаткування:			
прибуток	2290	1 609	0
збиток	2295	(0)	(1 117)
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	653	201
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	0	0
Чистий фінансовий результат:			
прибуток	2350	2 262	0
збиток	2355	(0)	(916)

II. Сукупний дохід

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400	0	0
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405	0	0
Накопичені курсові різниці	2410	0	0
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415	0	0
Інший сукупний дохід	2445	0	0
Інший сукупний дохід до оподаткування	2450	0	0
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	(0)	(0)
Інший сукупний дохід після оподаткування	2460	0	0
Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)	2465	2 262	-916

III. Елементи операційних витрат

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	8	17
Витрати на оплату праці	2505	1 177	789
Відрахування на соціальні заходи	2510	259	194
Амортизація	2515	1 844	2 321
Інші операційні витрати	2520	3 186	3 243
Разом	2550	6 474	6 564

IV. Розрахунок показників прибутковості акцій

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Середньорічна кількість простих акцій	2600	5 511 960	5 511 960
Скоригована середньорічна кількість простих акцій	2605	0	0
Чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2610	0,410000	-0,170000
Скоригований чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2615	0,000000	0,000000
Дивіденди на одну просту акцію	2650	0,00	0,00

Керівник

Борисенко С.І.

Головний бухгалтер

Крамар С.П.

Підприємство

Приватне акціонерне товариство "Трест
Київспецбуд"

Дата

за ЄДРПОУ

КОДИ

01.01.2026

04012744

Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)

За 2025 рік
Форма №3

Код за ДКУД 1801004

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
I. Рух коштів у результаті операційної діяльності			
Надходження від:			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	9 723	1 393
Повернення податків і зборів	3005	0	0
у тому числі податку на додану вартість	3006	0	0
Цільового фінансування	3010	0	0
Надходження від отримання субсидій, дотацій	3011	0	0
Надходження авансів від покупців і замовників	3015	0	0
Надходження від повернення авансів	3020	0	0
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	0	0
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035	0	0
Надходження від операційної оренди	3040	5 428	4 689
Надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045	0	0
Надходження від страхових премій	3050	0	0
Надходження фінансових установ від повернення позик	3055	0	0
Інші надходження	3095	30	1
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	(11 105)	(2 311)
Праці	3105	(898)	(675)
Відрахувань на соціальні заходи	3110	(1 220)	(565)
Зобов'язань з податків і зборів	3115	(4 173)	(2 590)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	(0)	(0)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	(0)	(0)
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	(0)	(0)
Витрачання на оплату авансів	3135	(0)	(0)
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	(75)	(0)
Витрачання на оплату цільових внесків	3145	(0)	(0)
Витрачання на оплату зобов'язань за страховими контрактами	3150	(0)	(0)
Витрачання фінансових установ на надання позик	3155	(0)	(0)
Інші витрачання	3190	(31)	(15)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	-2 321	-73
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	0	0
необоротних активів	3205	0	0
Надходження від отриманих:			

відсотків	3215	0	0
дивідендів	3220	0	0
Надходження від деривативів	3225	0	0
Надходження від погашення позик	3230	3 085	99
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	0	0
Інші надходження	3250	0	0
Витрачання на придбання:			
фінансових інвестицій	3255	(0)	(0)
необоротних активів	3260	(0)	(0)
Виплати за деривативами	3270	(0)	(0)
Витрачання на надання позик	3275	(741)	(49)
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	(0)	(0)
Інші платежі	3290	(0)	(0)
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	2 344	50
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності			
Надходження від:			
Власного капіталу	3300	0	0
Отримання позик	3305	0	0
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	0	0
Інші надходження	3340	0	0
Витрачання на:			
Викуп власних акцій	3345	(0)	(0)
Погашення позик	3350	(0)	(0)
Сплату дивідендів	3355	(0)	(0)
Витрачання на сплату відсотків	3360	(0)	(0)
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди	3365	(0)	(0)
Витрачання на придбання частки в дочірньому підприємстві	3370	(0)	(0)
Витрачання на виплати неконтрольованим часткам у дочірніх підприємствах	3375	(0)	(0)
Інші платежі	3390	(0)	(0)
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	0	0
Чистий рух коштів за звітний період	3400	23	-23
Залишок коштів на початок року	3405	15	38
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	0	0
Залишок коштів на кінець року	3415	38	15

Керівник

Борисенко С.І.

Головний бухгалтер

Крамар С.П.

Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства	4215	0	0	0	0	0	0	0	0
Сума чистого прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів	4220	0	0	0	0	0	0	0	0
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	0	0	0	0	0	0	0	0
Внески учасників: Внески до капіталу	4240	0	0	0	0	0	0	0	0
Погашення заборгованості з капіталу	4245	0	0	0	0	0	0	0	0
Вилучення капіталу: Викуп акцій	4260	0	0	0	0	0	0	0	0
Перепродаж викуплених акцій	4265	0	0	0	0	0	0	0	0
Анулювання викуплених акцій	4270	0	0	0	0	0	0	0	0
Вилучення частки в капіталі	4275	0	0	0	0	0	0	0	0
Зменшення номінальної вартості акцій	4280	0	0	0	0	0	0	0	0
Інші зміни в капіталі	4290	0	0	0	0	0	0	0	0
Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	4291	0	0	0	0	0	0	0	0
Разом змін у капіталі	4295	0	0	0	0	2 262	0	0	2 262
Залишок на кінець року	4300	1 378	0	0	345	25 507	0	0	27 230

Керівник

Борисенко С.І.

Головний бухгалтер

Крамар С.П.

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

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

Примітки до фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року (у тисячах гривень)

ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ Приватне 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 № 31 від 29.04.2024 р.). Товариство зареєстровано за адресою 04070, Україна, м. Київ, вул. Спаська, 31-б. Фактична адреса: 04070, Україна, м. Київ, вул. Спаська, 31-б. Телефон: 425-01-89.

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 самокупності. Майно товариства становлять виробничі і невикористані фонди, а також інші цінності, вартість яких відображається в самостійному балансі Товариства.

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 чітко 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 ризику, властиві активу. Процентні запозичення Процентні запозичення обліковуються за сумою надходжень, за вирахуванням прямих витрат на отримання позик. Фінансові витрати враховуються за методом нараховувань. 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 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 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 нарахувуються 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.

Виплати на користь вищого управлінського персоналу Товариства в особі генерального директора складалася із короткострокових виплат заробітної плати та премій. Наглядова рада Товариства працювала на безоплатній основі.

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 ПрАТ "Трест "Київспецбуд" вважає, що діяльність Товариства здійснюється у повній відповідності до чинного законодавства України, Товариство нараховувало та сплатило всі необхідні податки.

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 звітнього періоду не було змін у підході до управління капіталом. 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 Крамар С.П.

