

ЗВІТ
Директора ПАТ «Київпроект»
про результати фінансово-господарської діяльності за 2018 рік

м. Київ

«08» квітня 2019 р.

У 2018 році усі зусилля колективу ПАТ «Київпроект» були спрямовані на підтримання конкурентоспроможності Товариства, забезпечення стабільного розвитку, збільшення прибутків Товариства.

У своїй діяльності Дирекція товариства керується нормами чинного законодавства України, Статуту та рішеннями Наглядової Ради Товариства.

Підсумки роботи за 2018 рік показують, що ПАТ "Київпроект" зберігає стабільність і позитивну динаміку за основними напрямками фінансово - господарської діяльності, забезпечуючи зростання основних техніко-економічних показників.

Підприємство:

- не залучає банківські кредити;
- не має заборгованості по зарплаті, податках, перерахуванням платежів до Державного бюджету України та єдиного соціального внеску;
- своєчасно оплачує за спожиті енергоресурси;
- своєчасно розраховується з постачальниками товарів, робіт та послуг..

1. Підсумки фінансово-господарської діяльності за 2018 рік

1.1. Основним результатом фінансово-господарської роботи в умовах кризи ми вважаємо рентабельну роботу Товариства.

Найважливішими показниками, які визначають життєздатність і прибутковість Товариства, є дохід від реалізації робіт та послуг, а також - чистий прибуток, отриманий від цієї діяльності.

- Чистий фінансовий результат склав 416,0 тис. грн., за 2017 р. одержано прибуток 924,0 тис. грн., прибуток збільшився в 2.2 рази.
- Дохід від фінансово - господарської діяльності за 2018 р. складає 56 237,0 тис. грн., за 2017 р. - 41 136.0 тис. грн.
- Чистий дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) за 2018 рік становить 46 888,0 тис. грн., за 2017 рік - 32 193.0 тис. грн., виріс в порівнянні з 2017 р. на 45,6%.
- Інші операційні доходи склали 8 764,0 тис. грн., в т. ч. :
 - Дохід від відшкодування орендарями комунальних послуг - 8 394,0 тис. грн.
 - Дохід від реалізації запасів та необоротних активів - 285,0 тис. грн.
 - Дохід від процентів на залишок коштів на рахунках - 53,0 тис. грн.

1.2. Основний напрямок фінансово-господарської діяльності в 2018 році було надання в оренду власних офісних приміщень. В умовах перенасиченості ринку аналогічними пропозиціями необхідно створювати привабливі умови для орендарів, а саме – забезпечення високої якості усіх послуг, підвищення комфортності приміщень.

Розподіл корисної площі, яка складає 15958,2 кв. м і обліковується за інвентарним списком приміщень будівлі ПАТ «Київпроект».

Зменшення площі орендованих приміщень в цілому по будівлі станом на 31.12.2018 р. (93,3% від попереднього періоду) обумовлена скороченням площі

приміщень, які займали дочірні підприємства, в зв'язку з продажем 3 дочірніх підприємств та прийняттям рішення щодо ліквідації 5 дочірніх підприємств. При цьому площа орендованих приміщень іншими орендарями збільшилась на 869,3 кв.м (108% від попереднього періоду). Здача в оренду всіх приміщень, які орендували дочірні підприємства, потребує значних витрат на ремонт офісів в зв'язку із поганим станом приміщень, які повертали дочірні підприємства. Тому із повернутих 1715,4 кв.м, іншим орендарям було передано тільки 869,3 кв.м (50,6%).

Від'ємна динаміка по площах не вплинула на зростання доходу від орендних послуг всього.

Приведення вартості орендних послуг ПАТ «Київпроект» до відповідних ринкових цін, активна рекламна робота, та робота по створенню та наповненню нового веб-сайту з оренди офісів дали можливість отримати до кінця 2018 року суттєве зростання щомісячного доходу від оренди приміщень за укладеними договорами

а саме:

на 31 грудня 2017 р. – 2670,0 тис. грн.;

на 31 грудня 2018 р. – 3720,0 тис. грн. – зростання на 39% до 31 грудня 2017 року

на 31 березня 2019 р. – 3898,0 тис. грн. – зростання на 5% до 31 грудня 2018 року.

- Дохід від здачі в оренду приміщень збільшився в порівнянні з доходом за 2017 р. на 41% і становить 39 225,0 тис. грн.
- Дохід від здачі в оренду актового залу та виставкового залу збільшився в порівнянні з доходом за 2017 р. на 47,0% і становить 904,0 тис. грн.
- Дохід від надання послуг спортивного залу становить 905,0 тис. грн., збільшився в порівнянні з доходом за 2017 р. на 5,6%.

Отриманий приріст орендних послуг за 2018 року у порівнянні з 2017 року в цілому склав 11 млн. 562 тис. грн. Всі складові цього показника, крім оренди обладнання, яке залишилося на тому ж рівні, мають позитивну тенденцію. Зменшення оренди приміщень дочірніми підприємствами в 2018 році, призвело до повернення з оренди обладнання вивільнених приміщень, а потреби в обладнанні нових орендарів менші за пропозиції в оренду наявного обладнання ПАТ.

Середня вартість 1 кв.м оренди офісних приміщень за договорами оренди склала станом:

на 01 січня 2017р – 277 грн. (з ПДВ)

на 01 січня 2018 р. – 344 грн. (з ПДВ) зростання на 24,2% до попереднього року

на 01 березня 2019 р – 401 грн. (з ПДВ) зростання на 16,6% до попереднього

показника.

Кількість орендарів протягом звітного року була стабільною: 174.

Одним із привабливих аргументів для потенційних орендарів офісних приміщень була ідея організації в 2018 році Фестиваль Вуличної їжі «KHRESCHATYK FOOD FEST» у внутрішньому дворіку біля фонтану для проведення неофіційних зустрічей та відпочинку. Різноманітність запропонованого асортименту та комфортні умови в весняно-літній період стали цікавими для орендарів ПАТ «Київпроект», їх клієнтів, гостей Києва та пересічних громадян і принесли додатковий дохід в 2018 році 656,0 тис. грн.

Результатом роботи персоналу Товариства є забезпечення у 2018 році високого рівня одержання коштів за надані послуги від орендарів. Орендарі практично на 100% своєчасно розраховуються з ПАТ «Київпроект» та сплачують авансовий платіж за останній місяць оренди.

2. Відновлення проектної діяльності Товариства

З метою відновлення проектної діяльності Товариства в структурі ПАТ «Київпроект» було створено проектний відділ, укомплектовано його кваліфікованими

спеціалістами, придбано комп'ютерну та іншу офісну техніку для виконання проектних та конструкторських робіт. Д 2018 hjws Підписано договори з Замовниками на розробку проектної документації, що дало змогу завантажити роботою і дочірні підприємства. В 2018 році Товариство активно приймало є участь у тендерах з метою одержання замовлень на розробку проектної документації. На жаль, за 10 років відношення до Київпроект як головного проектувальника міста Києва дещо змінилось, але в 2018 році було одержано декілька замовлень на розробку проектної документації, в т.ч. :

- Реконструкції нежитлової будівлі «АБ «Укргазбанк» за адресою: м.Київ, вул Старонаводницька 19,21,23» (Замовник АБ Укргазбанк»);
- Будівництво багатофункціонального комплексу по вул. Велика Васильківська, 107-109 у м. Києві»(Замовник ТОВ «УКРЖИТЛОБУД»);
- Коригування проекту реконструкції незавершеного будівництва адміністративно-готельного та будівництво багатофункціонального комплексу з вбудованим паркінгом» по вул. Олеся Гончара, 69 у Шевченківському районі м.Києва (Замовник - ТОВ «АРИКС)

Дохід від реалізації проектної продукції за 2018 р. склав – 3 324 тис.грн.Вважаємо це значним досягненням, враховуючи те, що Товариство зовсім не одержувало доходів від проектної діяльності на протязі 2014 – 2017 років.

3. Діяльність щодо підтримки будинків в робочому стані

Необхідно відмітити роботу інженерно-технічної служби Товариства. Власними силами та за допомогою підрядних організацій у 2018 році було відремонтовано низку офісних приміщень та приміщень загального користування в корпусі «А» та корпусі Б загальною площею 1954 кв. метрів згальною вартістю близько 5,6 млн. грн.

Власними силами чи з залученням підрядних організацій та орендарів на протязі 2018 року було здійснено опорядження території у дворі ПАТ «Київпроект» з організацією відкритої площадки «Хрещатик Фуд-Фест» - установка будиночків, монтаж електромереж, систем вентиляції, каналізації, тощо.

На території бувшого ресторану «Мураками», що не була у використанні декілька років, організовано фудкорт «Сіті-ланч», для чого виконано великий обсяг будівельно-ремонтних, електромонтажних робіт.

Було здійснено сервісне обслуговування та встановлення нових кондиціонерів у приміщеннях, що передаються в оренду, що дало змогу покращити умови праці в цих приміщеннях та збільшити орендну ставку за комфортність.

Згідно Приписів Держпраці було здійснено паспортизацію газового господарства, проведено навчання спеціалістів правилам безпеки систем газопостачання.

Силами працівників господарського відділу було здійснено реконструкцію обладнання фонтану, ремонт двигунів та насосного обладнання фонтанів, що знаходяться на прибудинковій території ПАТ «Київпроект», що дає змогу у літню пору створити комфортну атмосферу та здавати територію під літне кафе.

З метою більш ефективного використання електроенергії на освітлення, зменшення витрат на утилізацію відпрацьованих люмінесцентних ламп, які містять ртуть, на протязі 2018 року було виконано реконструкцію освітлення ліфтів будівлі ПАТ «Київпроект» та місць загального користування з заміною люмінесцентних світильників на відповідні світлодіодні з сумарним споживанням електроенергії на 3,6 КВт/год меншим ніж у аналогічних люмінесцентних ламп.

Протягом року працівниками господарського відділу здійснюються оперативні дії, що до усунення аварійних ситуацій та виконання заявок орендарів.

Для підвищення рівня охорони праці проведено навчання в спеціалізованих учбових закладах посадових осіб та спеціалістів – 6 осіб.

4. Підсумки фінансово-господарської діяльності дочірніх підприємств за 2018 рік

Після довготривалих корпоративних спорів та судових процесів у 2017 році ПАТ «КІЇВПРОЕКТ» відновив права власника корпоративних прав на дочірні підприємства.

Станом на 01.01.2018 р. ПАТ «Київпроект» мав в управлінні дев'ять дочірніх підприємств:

ДП «Інститут «Київдормістпроект»
ДП «Інститут «Київпроект-5»
ДП «Інститут «Київінжпроект»
ДП «Інститут «Київгенплан»
ДП «Інститут «Київцивільпроект»
ДП «Інститут «Київпроект-1»
ДП «Інститут «Київтелекомелектропроект»
ДП «Київметалпроект»
ДП «Інститут «Київгео»

На жаль, більшість дочірніх підприємств збиткові, з невеликим обсягом реалізації проектної продукції. Загальний збиток від діяльності дочірніх підприємств за 2017 рік становив 1695 тис. Загальний збиток діяльності за 10 років функціонування становить 7 490,0 тис. грн.

Питання ефективності роботи дочірніх підприємств Товариства неодноразово розглядалися вищим органом управління та Наглядовою радою Товариства. Так, загальними зборами акціонерів 17.09.2009р. було вирішено реорганізувати дочірні підприємства в товариства з обмеженою відповідальністю; загальними зборами 24.04.2012р. було доручено Наглядовій раді та Правлінню Товариства вирішити питання про можливість реорганізації або ліквідації дочірніх підприємств у зв'язку з їх малоефективною роботою. На виконання рішень зборів, наглядовою радою на засіданні від 13.09.2012р. вирішено доручити Правлінню провести відповідний аналіз можливості реформування існуючої системи ПАТ «Київпроект» шляхом створення нової юридичної особи, в статутний капітал якої передати корпоративні права ПАТ «Київпроект» та його Дочірніх підприємств (додається), вивчити думки дрібних акціонерів, а також тих акціонерів, що володіють значним/контрольним пакетом акцій Товариства, директорів Дочірніх підприємств ПАТ «Київпроект», прорахувати економічні наслідки з урахуванням майнових інтересів акціонерів Товариства та у випадку необхідності залучити до даного процесу незалежних експертів та аудиторів. Проте дане рішення Наглядової було неоднозначно сприйнято в подальшому, так як створення нової юридичної особи та передача до її статутного капіталу корпоративних прав на дочірні підприємства (травень 2014р.) спричинила вихід з під управлінського контролю дочірніх підприємств та збитковість більшості дочірніх підприємств.

Аналіз майнового стану дочірніх підприємств, фінансової незалежності, ліквідності, рентабельності та ділової активності за 2017 рік дав можливість зробити висновок, що переважна більшість значень фінансових коефіцієнтів дочірніх підприємств знаходяться за межами норми, що характеризує їх як неліквідні, неплатоспроможні, фінансово нестійкі підприємства, не забезпечені власними оборотними активами та залежними від кредиторів.

У більшості підприємств чисельність працюючих більша, ніж це потрібно для виконання портфелю замовлень; числяться підрядні договори, фінансування по яких призупинено або взагалі будівництво того чи іншого об'єкту заморожено, про що відображено в балансі; значна кредиторська та дебіторська заборгованість підприємств та відсутність оборотних коштів не дає можливості розвиватися.

У зв'язку з цим та з метою використання Товариством в повному обсязі всієї сукупності корпоративних прав власника на дочірні підприємства, було запропоновано кілька варіантів дій для покращення організації роботи дочірніх підприємств:

1. частину неприбуткових дочірніх підприємств ліквідувати, цінних фахівців перевести у штат Товариства, створивши відповідні департаменти/управління/відділи. Прибуткові дочірні підприємства залишити, але передати на аутсорсинг адміністративні функції;

2. усі дочірні підприємства ліквідувати, створивши відповідні департаменти / управління/ відділи у структурі Товариства, а найперспективніших працівників перевести на роботу у відповідні департаменти/відділи тощо;

3. на базі одного із дочірніх підприємств створити відповідні департаменти/ управління/ відділи і найперспективніших працівників дочірніх підприємств перевести на роботу у відповідні департаменти/відділи тощо (або оформити нові трудові відносини), тим самим припинити в подальшому діяльність дочірніх підприємств;

4. поступово ліквідувати всі дочірні підприємства та створити на базі ПАТ «Київпроект» структуру (проектний центр) у складі фахівців архітекторів, менеджерів проекту, фахівців із договірної роботи для пошуку замовлень, виконання бухгалтерських функцій та ін. На базі проектного центру за потреби і при можливості розвивати архітектурну майстерню/архітектурний центр із фахівців високого класу для виконання ексклюзивних замовлень.

В зв'язку з відсутністю прибуткової діяльності дочірніх підприємств Наглядовою радою ПАТ «Київпроект» були прийняті рішення про продаж корпоративних прав дочірніх підприємств або їх ліквідацію.

В квітні - червні 2018 р. було здійснено продаж корпоративних прав наступних дочірніх підприємств:

ДП «Інститут «Київпроект-5» (придбано ТОВ «Архітектурна група «К-5»);

ДП «Інститут «Київінжпроект» (придбано ТОВ «ПК «Проектний комплекс»);

ДП «Київметалпроект» (придбано ТОВ «Архметалпроект»).

В червні-липні 2018 р. було прийнято рішення щодо припинення діяльності наступних дочірніх підприємств:

ДП «Інститут «Київдормістпроект»;

ДП «Інститут «Київгео»;

ДП «Інститут «Київтелекомелектропроект»;

ДП «Інститут Генерального плану м.Києва».

Станом на 31.12.2018 р. ДП «Інститут «Київгео», ДП «Інститут «Київтелекомелектропроект», ДП «Інститут Генерального плану м.Києва» знаходяться в стадії припинення.

Господарським судом м. Києва 29.02.19 р. прийняв рішення ліквідувати банкрута ДП «Інститут «Київдормістпроект».

В січні 2019 р. було прийнято рішення щодо припинення діяльності ДП «Інститут «Київцивільпроект».

5. Перспективи діяльності ПАТ «Київпроект» у 2019 році

Пріоритетними напрямками діяльності Товариства були і залишаються:

- надання якісних послуг орендарям;
- отримання 100% оплати за надані орендні та інші послуги;
- забезпечення надійності функціонування будівлі ПАТ «Київпроект»;
- плідна співпраця з акціонерами;

- відновлення проектної діяльності, як основного виду діяльності ;
- зниження витрат на утримання будинків, економії енергоносіїв;
- виконання комплексу заходів, пов'язаних з реконструкцією нежитлового будинку ПАТ «Київпроект» по вул. Богдана Хмельницького, буд. 16-22 (якщо зборами буде прийнято рішення про реконструкцію будівлі);
- подальші роботи для підтримки майнового комплексу підприємства в привабливому, працездатному стані (утеплення фасадної частини будівлі, заміна старих неефективних алюмінієвих вікон на нові металопластикові склопакети (не замінено близько 27% від загального обсягу), ремонт та модернізація системи опалення будівлі, ремонт та модернізація санвузлів, загальних коридорів, ремонт покриття двору ПАТ «Київпроект» (якщо не буде проводитися).

Реалізація вищезазначених напрямів діяльності дозволить отримати достатній прибуток для задоволення потреб Товариства, його працівників, акціонерів, забезпечить сталий виробничий процес та соціальну стабільність у колективі.

Директор



Р.М. Гладуняк