

## **Рейтинговий звіт EBDL 001-030 про оновлення кредитного рейтингу**

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Компанія Енергобудлізинг»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облігації
Обсяг випуску:	серії А – 13 530 000,0 грн.; серії В – 21 390 000,0 грн. на загальну суму: 34 920 000,0 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії А – 22,00 грн.; серії В – 23,00 грн.
Кількість облігацій:	серії А – 615 000 шт.; серії В – 930 000 шт. загальна кількість: 1 545 000 шт.
Термін розміщення:	серії А – з 10.12.2005 р. по 30.06.2007 р.; серії В – з 10.12.2005 р. по 31.12.2007 р.
Термін погашення:	серії А – з 01.07.2007 р. по 31.12.2011 р.; серії В – з 01.01.2008 р. по 31.12.2011 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	25.11.2005 р.
Дата оновлення:	12.03.2013 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaB
Прогноз:	стабільний

Наданий у результаті рейтингового аналізу кредитний рейтинг визначено за Національною рейтинговою шкалою, на що вказують літери **ua** у позначці кредитного рейтингу. Національна шкала кредитних рейтингів дозволяє виміряти розподіл кредитного ризику в економіці України без урахування суверенного ризику та призначена для використання емітентами цінних паперів, позичальниками, фінансовими установами, посередниками та інвесторами на фінансовому ринку України.

## Вихідна інформація

Для проведення процедури оновлення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «Компанія Енергобудлізинг» за IV квартал та 2012 рік загалом, а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингового процесу.

Рейтингова оцінка ґрунтується на інформації, наданій клієнтом, а також на іншій інформації, що є у розпорядженні рейтингового агентства та вважається надійною. Рівень кредитного рейтингу залежить від якості, однорідності та повноти інформації, що є у розпорядженні рейтингового агентства.

Рейтингове агентство не проводить аудиторську перевірку наданої клієнтом інформації.

Положення звіту щодо тенденцій розвитку ринків, на яких працює клієнт, та ризиків, притаманних цим ринкам, ґрунтуються на ринкових умовах і чинниках, що діяли на момент написання звіту.

Рейтинговий звіт не є рекомендацією щодо покупки або продажу цінних паперів. ТОВ «Кредит-Рейтинг» не несе відповідальності за результати кредитних, інвестиційних або господарських рішень третіх осіб, прийнятих виключно на основі інформації звіту.

Деякі кількісні дані, які аналізуються у звіті, наведені після відповідного округлення. У зв'язку з цим, значення певних показників, що наводяться в звіті більше одного разу, можуть не збігатися, а підсумкові значення окремих показників можуть не відповідати арифметичній сумі їх складових.

## Історія кредитного рейтингу

Дата	25.11.2005	29.12.2009	18.03.2010	12.10.2010	24.12.2010	20.09.2012	11.12.2012	12.03.2012
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB	uaB
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом **uaB** характеризується **НИЗЬКОЮ** кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Дуже висока залежність рівня кредитоспроможності від впливу несприятливих комерційних, фінансових та економічних умов.

**Стабільний** прогноз вказує на відсутність на поточний момент передумов для зміни рейтингу протягом року.

Кредитні рейтинги **uaB** передбачають, що у випадку затримки реалізації будівельного проекту, під який випущені емітентом цільові облігації, існує можливість їхнього повного погашення протягом наступних 12 місяців після кінцевого терміну, зафіксованого у випуску.

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Компанія Енергобудлізинг» підтримується:**

- введенням в експлуатацію житлового будинку по вул. Я. Гашека, 8а у м. Києві, приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серії В.

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Компанія Енергобудлізинг» обмежується:**

- затримкою у проведенні будівельних робіт на об'єкті по вул. Я. Гашека, 8а, що призвело до несвочасного виконання зобов'язань підприємства;
- збереженням складної ситуації на ринку нерухомості України та повільними темпами відновлення будівельної галузі;
- нерегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

## Основні показники

### Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	2008	2009	2010	2011	I кв. 2012	I півр. 2012	9 міс. 2012	2012
Активи	121 948	122 804	162 112	168 199	176 882	186 281	181 222	151 872
Власний капітал	58	182	183	183	183	183	183	188
Дебіторська заборгованість	47 609	77 824	106 990	95 144	102 591	101 678	108 955	94 738
Кредиторська заборгованість	47 315	45 334	81 573	115 744	121 064	130 244	128 428	99 281
Незавершені капітальні інвестиції	22 419	19 554	22 352	26 821	30 708	29 729	26 731	24 637

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Компанія Енергобудлізинг»

### Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2008	2009	2010	2011	I кв. 2012	I півр. 2012	9 міс. 2012	2012
Чистий дохід від реалізації	18 812	3 500	2 122	33 787	1 527	2 806	6 940	9 924
Операційний прибуток (збиток)	(2 518)	(3 725)	(1 514)	0	0	(0)	(0)	(5)
Чистий прибуток (збиток)	(2 961)	124	1	0	0	(0)	(0)	(5)

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Компанія Енергобудлізинг»

**Загальна інформація** Товариство з обмеженою відповідальністю «Компанія Енергобудлізинг» (далі - ТОВ «Компанія Енергобудлізинг» або підприємство) було зареєстровано Мінською районною державною адміністрацією м. Києва 21 травня 2001 року. Основними напрямками діяльності ТОВ «Компанія Енергобудлізинг» є залучення фінансування для здійснення реалізації будівельних проектів. Компанія здійснює реалізацію низки будівельних проектів за рахунок як залучених, так і власних коштів.

**Операційна діяльність** На сьогодні ТОВ «Компанія Енергобудлізинг» як інвестор бере участь у реалізації проектів будівництва трьох житлових будинків у м. Києві:

- житловий будинок по вул. Я. Гашека, 8а: введено в експлуатацію (для фінансування будівництва підприємство здійснило випуск цільових облігацій серії В);
- житловий будинок по проспекту Возз'єднання, 1г: на сьогодні будівельні роботи на об'єкті не проводяться (для фінансування будівництва підприємство здійснило випуск цільових облігацій серії А);
- житловий будинок по вул. Вершигори, 9г: на сьогодні будівельні роботи на об'єкті не проводяться.

**Фінансові показники** Станом на 31.12.2012 р. валюта балансу ТОВ «Компанія Енергобудлізинг» становила 151 871,8 тис. грн. (-29 349,8 тис. грн. протягом IV кварталу 2012 року за рахунок фінансових інвестицій та поточної дебіторської заборгованості, у пасиві – за рахунок погашення цільових облігацій та інших поточних зобов'язань перед кредиторами та іншими контрагентами). В аналізованому кварталі джерелами формування активів підприємства виступали переважно позикові та залучені ресурси.

Власний капітал підприємства станом на 31.12.2012 р. складав 188,2 тис. грн. та формувався за рахунок статутного капіталу (10 000,0 тис. грн.), зменшеного за суму непокритого збитку - 9 811,8 тис. грн.

Позикові та залучені ресурси підприємства станом на кінець IV кварталу 2012 року було представлено коштами, які надійшли у рамках діючого кредитного договору - 30 000,0 тис. грн. (19,8% валюти балансу); ресурсами, залученими від виданих векселів – 11 069,8 тис. грн.

Крім того, залучені ресурси представлено поточною кредиторською заборгованістю – 99 221,1 тис. грн. або 65,3% валюти балансу (переважно кошти, залучені за договорами пайової участі).

Вищевказані джерела формують активи, які переважно представлено:

- здійсненими капітальними інвестиціями – 44 623,7 тис. грн. або 29,4% активів підприємства, які сформовано витратами, пов'язаними з реалізацією будівельних проектів у м. Києві (у т.ч. витрати майбутніх періодів);

- балансовою вартістю основних засобів – 8 718,7 тис. грн. або 5,7% активів (переважно придбані земельні ділянки);

Більш ліквідні активи підприємства представлено:

- фінансовими інвестиціями – 3 293,9 тис. грн. або 2,2% активів;
- поточною дебіторською заборгованістю – 94 737,8 тис. грн. або 62,4% активів підприємства.

За підсумками 2012 року фінансово-господарська діяльність ТОВ «Компанія Енергобудлізинг» була збитковою, що було обумовлено здійсненими операціями купівлі-продажу цінних паперів, виплатою заробітної плати тощо.

**Боргові інструменти** ДКЦПФР 28.11.2005 р. зареєструвала випуск цільових облігацій серій А та В загальним номінальним обсягом 34 920,0 тис. грн., про що свідчать свідоцтва за № 377/2/05 та № 377-1/2/05. ТОВ «Компанія Енергобудлізинг» здійснило розміщення облігацій у повному обсязі. Облігації серії А було достроково погашено (Розпорядження ДКЦПФР про скасування реєстрації випуску від 11.11.2011 р. №282-С-О) у зв'язку з тим, що підприємство не здійснювало будівництво житлового будинку по вул. Возз'єднання, 1г у м. Києві, причиною чого була відміна Київрадою рішення про відведення земельної ділянки для будівництва вищезазначеного будинку.

Згідно з умовами випуску погашення облігацій серії В було передбачено у період з 01.01.2008 р. по 31.12.2011 р. Облігації не було своєчасно погашено у зв'язку з затримкою у проведенні будівельних робіт за проектом будівництва житлового будинку по вул. Я. Гашека, 8а у м. Києві, будівництво якого на сьогодні повністю завершено (об'єкт введено в експлуатацію). Облігації серії В перебувають у стадії погашення.

## **Висновок**

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ТОВ «Компанія Енергобудлізинг» підтверджено на рівні **aaB**, прогноз **«стабільний»**.

**Голова рейтингового комітету**

*М. Б. Проценко*

**Начальник відділу корпоративних рейтингів**

*О. В. Чорноротов*



## **Додатки**

## Дані балансу ТОВ «Компанія Енергобудлізинг», тис. грн.

Актив	2008	2009	2010	2011	I кв. 2012	I півр. 2012	9 міс. 2012	2012
<b>I. Необоротні активи</b>	<b>31 955</b>	<b>29 038</b>	<b>38 141</b>	<b>36 301</b>	<b>40 187</b>	<b>39 210</b>	<b>36 128</b>	<b>34 036</b>
Нематеріальні активи	0	0	1	1	1	0	0	0
Незавершені капітальні інвестиції	22 419	19 554	22 352	26 821	30 708	29 729	26 731	24 637
Основні засоби	27	25	22	19	18	19	27	29
Довгострокові фінансові інвестиції	731	681	6 985	681	681	681	681	681
Відстрочені податкові активи	92	92	92	92	92	0	0	0
Інші необоротні активи	8 686	8 686	8 689	8 689	8 689	8 781	8 689	8 689
<b>II. Оборотні активи</b>	<b>85 648</b>	<b>86 368</b>	<b>114 196</b>	<b>118 864</b>	<b>121 005</b>	<b>130 289</b>	<b>126 455</b>	<b>97 849</b>
Товари	0	975	0	0	0	0	0	0
Векселі одержані	5 016	3 989	3 990	13 089	0	0	0	0
Дебіторська заборгованість за товари та послуги	14 180	37 674	57 322	62 597	50 128	49 207	57 230	44 671
Дебіторська заборгованість за розрахунками:								
з бюджетом	2	685	70	1 436	1 234	1 067	1 224	990
за виданими авансами	25 578	29 697	37 045	0	0	0	0	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	7 849	9 768	12 553	31 112	51 228	51 404	50 501	49 078
Поточні фінансові інвестиції	31 628	2 471	1 656	9 656	17 746	27 912	16 912	2 613
Грошові кошти та їх еквіваленти	20	8	1	302	2	19	13	2
Інші оборотні активи	1 375	1 101	1 559	673	666	680	574	495
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>4 345</b>	<b>7 398</b>	<b>9 775</b>	<b>13 034</b>	<b>15 690</b>	<b>16 782</b>	<b>18 639</b>	<b>19 987</b>
<b>Баланс</b>	<b>121 948</b>	<b>122 804</b>	<b>162 112</b>	<b>168 199</b>	<b>176 882</b>	<b>186 281</b>	<b>181 222</b>	<b>151 872</b>
<b>Пасив</b>								
<b>I. Власний капітал</b>	<b>58</b>	<b>182</b>	<b>183</b>	<b>183</b>	<b>183</b>	<b>183</b>	<b>183</b>	<b>188</b>
Статутний капітал	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(9 942)	(9 818)	(9 817)	(9 817)	(9 817)	(9 817)	(9 817)	(9 812)
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>	<b>34 920</b>	<b>34 370</b>	<b>34 370</b>	<b>12 751</b>	<b>11 465</b>	<b>608</b>	<b>608</b>	<b>0</b>
Інші довгострокові зобов'язання	34 920	34 370	34 370	12 751	11 465	608	608	0
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>	<b>86 970</b>	<b>88 252</b>	<b>127 559</b>	<b>155 266</b>	<b>165 234</b>	<b>185 489</b>	<b>180 430</b>	<b>151 684</b>
Короткострокові кредити банків	0	2 740	8 215	17 000	17 000	28 000	28 855	30 000
Векселі видані	13 048	13 048	11 070	11 070	11 070	11 070	11 070	11 070
Кредиторська заборгованість за товари та послуги	32 402	32 511	66 001	115 744	121 064	130 244	128 361	99 221
Поточні зобов'язання за розрахунками:								
з одержаних авансів	14 880	12 784	15 572	0	0	0	0	0
з бюджетом	11	6	3	0	0	0	7	6
зі страхування	7	10	0	0	0	0	20	18
з оплати праці	15	23	0	0	0	0	40	36
Інші поточні зобов'язання	26 607	27 130	26 698	11 452	16 100	16 175	12 077	11 333
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Баланс</b>	<b>121 948</b>	<b>122 804</b>	<b>162 112</b>	<b>168 199</b>	<b>176 882</b>	<b>186 281</b>	<b>181 222</b>	<b>151 872</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Компанія Енергобудлізинг»

## Дані звіту про фінансові результати ТОВ «Компанія Енергобудлізинг», тис. грн.

Показник	2008	2009	2010	2011	I кв. 2012	I півр. 2012	9 міс. 2012	2012
Чистий дохід від реалізації продукції	18 812	3 500	2 122	33 787	1 527	2 806	6 940	9 924
Собівартість реалізованої продукції	18 466	5 743	1 633	31 844	1 067	2 647	5 512	8 097
<b>Валовий прибуток (збиток)</b>	<b>346</b>	<b>(22 43)</b>	<b>489</b>	<b>1 943</b>	<b>460</b>	<b>159</b>	<b>1 428</b>	<b>1 827</b>
Інші операційні доходи	2	0	0	0	0	0	0	0
Адміністративні витрати	2 784	1 385	1 815	0	0	0	0	0
Витрати на збут	82	97	188	0	0	0	0	0
Інші операційні витрати	0	0	0	1 752	42	179	1 448	1 425
<b>Операційний прибуток (збиток)</b>	<b>(2 518)</b>	<b>(3 725)</b>	<b>(1 514)</b>	<b>191</b>	<b>418</b>	<b>(20)</b>	<b>(20)</b>	<b>402</b>
Інші фінансові доходи	13	0	2	0	0	0	0	0
Інші доходи	54 608	63 576	49 862	71 279	20 033	41 686	52 686	128 962
Фінансові витрати	282	114	359	0	0	0	0	0
Інші витрати	54 630	59 595	47 978	71 470	20 451	41 666	52 666	129 358
<b>Фінансові результати до оподаткування</b>	<b>(2 809)</b>	<b>142</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(5)</b>
Податок на прибуток	152	18	12	0	0	0	0	0
<b>Чистий прибуток (збиток)</b>	<b>(2 961)</b>	<b>124</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(0)</b>	<b>(0)</b>	<b>(5)</b>

Джерело: фінансова звітність ТОВ «Компанія Енергобудлізинг»



**Житловий будинок по вул. Я. Гашека, 8а**

*Джерело: інформація ТОВ «Компанія Енергобудлізинг»*