

Рейтинговий звіт TRND 001-015 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ПрАТ «Агрофірма «Троянда»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові незабезпечені облигації
Обсяг випуску:	серії А – 61 796 875,25 грн.; серії В – 21 723 383,00 грн.; серії С – 20 220 755,50 грн.; серії D – 25 355 797,50 грн.; на загальну суму: 129 096 811,25 грн. серії I – 51 022 675,00 грн.; серії J – 35 146 485,00 грн.; серії К – 159 933 450,00 грн.; серії L – 59 629 200,00 грн.; серії М – 34 445 400,00 грн.; на загальну суму: 340 177 210,00 грн.
Номінальна вартість однієї облигації:	серій А-D – 55,55 грн.; серій I, J – 55,55 грн.; серій К, L, М – 51,00 грн.
Кількість облигацій:	серія А – 1 112 455 шт.; серія В – 391 060 шт.; серія С – 364 010 шт.; серія D – 456 450 шт.; загальна кількість: 2 323 975 шт. серії I – 918 500 шт.; серії J – 632 700 шт.; серії К – 3 135 950 шт.; серії L – 1 169 200 шт.; серії М – 675 400 шт.; загальна кількість: 6 531 750 шт.
Термін розміщення:	серій А-D – з 18.02.2008 р. по 04.02.2009 р.; серій I, J – з 02.03.2009 р. по 30.10.2009 р.; серій К, L, М – з 01.08.2009 р. по 01.08.2010 р.
Термін обігу:	після реєстрації звіту про результати розміщення облигацій та видачі свідоцтва Державною комісією з цінних паперів та фондового ринку по: серії А – 02.11.2009 р.; серії В, С, D – 01.12.2009 р.; серії I, J – по 01.12.2009 р.; серії К, L, М – по 01.07.2012 р.
Термін погашення:	серії А – з 03.11.2009 р. по 30.04.2010 р.; серії В, С, D – з 02.12.2009 р. по 30.04.2010 р.; серії I, J – з 02.12.2009 р. по 30.04.2010 р.; серії К, L, М – з 02.07.2012 р. по 01.12.2012 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата оновлення:	31.05.2011 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	серій А-D – uaBB серій I-M – 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 рейтингова шкала 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.

Для проведення процедури оновлення кредитного рейтингу агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ПрАТ «Агрофірма «Троянда» за I квартал 2011 року, а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингової процедури.

Кредитний рейтинг ґрунтується на інформації, наданій Емітентом, 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.

Історія кредитного рейтингу облігацій серії А-Д

Дата	27.12.2007	13.11.2008	06.03.2009	04.06.2009	20.08.2009	29.12.2009	09.11.2010	03.03.2010	31.05.2011
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB	uaB	uaB+	uaB+	uaB+	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	позитивний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підвищення	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу	підвищення зі зміною прогнозу	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремих борговий інструмент з рейтингом **uaBB** характеризується кредитоспроможністю нижчою ніж достатня порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. 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.

Кредитний рейтинг рівня **uaBB** враховує можливість з боку Емітента затримки в розрахунках за випущеними ним цільовими облігаціями на строк до 6 місяців.

Історія кредитного рейтингу облігацій серії I-M

Дата	02.12.2008	29.01.2009	06.03.2009	09.11.2010	03.03.2010	31.03.2011	31.05.2011
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB	uaB	uaB+	uaB+	uaB+	uaB+	uaB+
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підвищення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремих 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.

Знак «+» позначає проміжну категорію рейтингу відносно основних категорій.

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 (облігацій I випуску серій А-D) ПрАТ «Агрофірма «Троянда» підтримується:

- введенням в експлуатацію I черги житлового комплексу «Паркове місто» по вул. Вишгородській, 45 у м. Києві, приміщення в якому мають бути передані за облігаціями серій А-Н;
- досвідом виконання будівельних робіт холдингом «К.А.Н. Девелопмент», до складу якого входить Генпідрядник ТОВ «К.А.Н. Строй», що виконує роботи з будівництва житлового комплексу.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання (облігацій I випуску серій А-D) ПрАТ «Агрофірма «Троянда» обмежується:

- нестабільними результатами фінансово-господарської діяльності протягом останніх років;
- перебуванням ринку нерухомості України в стані стагнації;
- неврегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання (облігацій III випуску серій I-M) ПрАТ «Агрофірма «Троянда» підтримується:

- введенням в експлуатацію I черги I черги житлового комплексу «Паркове місто» по вул. Вишгородській, 45 у м. Києві, а також ступенем будівельної готовності II черги (станом на 30.05.2011 р. – 48%), приміщення в якому мають бути передані за облігаціями серій K, L та M;
- досвідом виконання будівельних робіт холдингом «К.А.Н. Девелопмент», до складу якого входить Генпідрядник ТОВ «К.А.Н. Строй», що виконує роботи з будівництва житлового комплексу.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання (облігацій III випуску серій I-M) ПрАТ «Агрофірма «Троянда» обмежується:

- нестабільними результатами фінансово-господарської діяльності протягом останніх років;
- перебуванням ринку нерухомості України в стані стагнації;
- неврегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.03.2010	31.12.2010	31.03.2011
Актив / Пасив	5 431	1 172 664	1 755 044	1 065 315	1 138 3293	949 620	972 370,3
Дебіторська заборгованість	228	7 749	223 002	260 584	463 929	297 602	296 951,9
Незавершене виробництво	–	40 864	174 306	356 215	84 449	–	–
Незавершене будівництво	–	–	1 079	1 710	4,0	257 852	286 867,8
Нематеріальні активи	79	1 114 942	1 115 039	363 771	363 770	363 804	
Довгострокові зобов'язання	2 316	56 322	579 552	750 192	842 794	666 642	254 008,1
Власний капітал	2 616	1 116 239	1 008 123	308 921	276 448	213 423	217 676,2

Основні результати фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2006	2007	2008	2009	3 міс. 2010	2010	3 міс. 2011
Чистий обсяг продажів	978	1 446	247	59	124 372	177 736	13 119,7
Валовий прибуток (збиток)	(-) 616	1 420	247	59	(-) 11 986	(-) 16 075	7 394
Операційний прибуток (збиток)	(-) 2 494	(-) 173	(-) 142 897	(-) 15 127	(-) 17 454	(-) 25 873	3 872
Чистий прибуток (збиток)	(-) 2 494	(-) 1 411	(-) 157 409	(-) 109 037	(-) 32 473	(-) 95 498	4 253

ПрАТ «Агрофірма «Троянда» зареєстроване Подільською районною у м. Києві державною адміністрацією 20.09.2001 р. (Свідоцтво про державну реєстрацію юридичної особи серії А00 № 041064 від 20.09.2001 р., код за ЄДРПОУ 03359658). Юридична та фактична адреса: м. Київ, вул. Вишгородська, 45.

Рейтингове агентство при оновленні кредитного рейтингу враховувало показники фінансово-господарської діяльності ПрАТ «Агрофірма «Троянда», а також найбільшого власника підприємства ТОВ «Інтер-Інвест».

З 2006 року основною сферою діяльності ПрАТ «Агрофірма «Троянда» є участь у реалізації інвестиційно-будівельних проектів (зведення житлових будинків). В м. Києві за результатами I кварталу 2011 року обсяг введеного в експлуатацію житла склав 156,3 тис. кв. м, і порівняно з аналогічним періодом 2010 року зріс на 18,9%. У звітному періоді 2011 року будівельні компанії продовжували відчувати недостатність фінансових ресурсів, що спричинено низьким розміром реальних доходів населення і неприйнятними умовами банківського кредитування. У 2011 році можна прогнозувати незначне зростання обсягів продажу житлової нерухомості на ринку м. Києва, проте відновлення продажів слід чекати після суттєвого покращення ситуації в економіці країни, що має привести до зростання реальних доходів населення і значного покращення умов іпотечного кредитування.

ПрАТ «Агрофірма «Троянда» реалізує проект будівництва житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення, паркінгами та благоустроєм пам'ятки природи «Паркове місто» по вул. Вишгородській, 45 у Подільському районі м. Києва. Загальна площа комплексу складає 451,2 тис. кв. м. З метою реалізації зазначеного проекту компанія затвердила всю проектно-дозвільну документацію та у II кварталі 2007 року розпочала будівництво. Для здійснення реалізації проекту ПрАТ «Агрофірма «Троянда» доручило ТОВ «К.А.Н. Девелопмент» здійснювати функції керуючої компанії за зазначеним проектом, відповідно до умов Договору №0610Д від 02.10.2006 р. Між ТОВ «К.А.Н. Девелопмент» та ТОВ «К.А.Н. Строй» (належить до холдингу компаній «К.А.Н. Девелопмент») укладено Договір генерального підряду № В-26 від 27.08.2007 р.

Період виконання будівельних робіт складає 6 років, орієнтовний термін завершення будівництва всього комплексу та введення його в експлуатацію (включаючи будівництво дитячого садку та благоустрій парку «Паркове місто») – III квартал 2013 року. Введення в експлуатацію відбуватиметься чергами, I чергу комплексу введено в експлуатацію у III кварталі 2009 року, II чергу планується ввести в експлуатацію в IV кварталі 2012 року. Загальна кошторисна вартість будівництва комплексу складає 1 960,7 млн. грн. (у т.ч. I черги – 472,7 млн. грн., II черги – 254,0 млн. грн.). станом на 31.03.2011 р. здійснило фінансування будівництва у розмірі 595,7 млн. грн. (на 31.12.2010 р. – 561,1 млн. грн., на 30.09.2010 р. – 531,5 млн. грн., на 31.12.2009 р. – 429,5 млн. грн.), що складає 30,4% від кошторису (або 82,0% від запланованого обсягу фінансування I та II черг). Будівництво I черги комплексу завершено. На кінець травня 2011 року на об'єкті будівництва II черги тривали роботи з монтажу та заливки бетонних перекриттів 12-того поверху секцій 10.1 та 10.3, на рівні 6-го поверху секції 10.2, проводиться цегляна кладка перегородок на рівні 9-го поверху, тривали роботи з прокладанням

зовнішніх мереж, каналізації, водостоку, вентиляції, роботи з монтажу віконних блоків. У секції 1.1. зведено каркас 18-го поверху. Будівельна готовність II черги комплексу протягом січня-травня 2011 року зросла з 22% до 48%.

Протягом I кварталу 2011 року валюта балансу ПрАТ «Агрофірма «Троянда» збільшилася на 2,4%, до 972 370 тис. грн., за рахунок оборотних активів, а саме, незавершеного виробництва, де обліковуються витрати на будівництво II черги житлового комплексу «Паркове місто» по вул. Вишгородській, 45 у м. Києві. Протягом I кварталу 2011 року відбулося зменшення розміру оборотних активів на 6 216,1 тис. грн. до 318 188 тис. грн. Активи підприємства було сформовано на 22,4% власними коштами та на 77,6% запозиченими. В результаті прибуткової діяльності в звітному періоді сума власного капіталу підприємства збільшилася на 2,0% та склала 217 676 тис. грн. У зв'язку з переведенням заборгованості за користування довгостроковою позикою до статті «Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями» зменшилися довгострокові зобов'язання, натомість зросли поточні, що також було викликано збільшенням інших поточних зобов'язань.

За звітний період 2011 року було отримано доходів на суму 13 120 тис. грн. (за I квартал 2010 року – 124 372 тис. грн.). У I кварталі 2011 році підприємство продовжувало отримувати дохід від реалізації житлових приміщень у житловому комплексі «Паркове місто» I черги, яку було введено в експлуатацію у III кварталі 2009 року. Загалом, сума чистого прибутку у звітному періоді 2011 року становила 4 253 тис. грн. (у I кварталі 2010 року збиток у розмірі 32 473 тис. грн.).

Фінансові зобов'язання ПрАТ «Агрофірма «Троянда» станом на 31.03.2011 р. представлено заборгованістю за валютною позикою нерезидента України на суму 49 928 тис. дол. США (у національній валюті за курсом НБУ – 397 427 тис. грн.). Крім того, з метою фінансування будівництва житлового комплексу «Паркове місто» по вул. Вишгородській, 45 у м. Києві підприємство здійснило три випуски облігацій на суму 536 330 тис. грн., у т.ч. серій А-D на суму 129 096 тис. грн., серій Е-Н на суму 127 056 тис. грн. та серій І-М на суму 340 177 тис. грн. У IV кварталі 2009 року підприємство розпочало погашення облігацій А-J, 100% яких перебувало в обігу, у зв'язку із введенням в експлуатацію I черги будівництва житлового комплексу. Після закінчення терміну погашення облігацій серій А-J (30.04.2010 р.) залишилися непогашеними 5,5% облігацій, що пов'язано з несвоєчасним поданням облігацій до погашення власниками. Станом на 31.03.2010 р. за I випуском (серії А-D) повністю погашено облігації серії D, заборгованість за облігаціями серії А становить 280 тис. грн., серії В – 462 тис. грн. та серії С – 3 072 тис. грн. Другий випуск (серії Е-Н) погашено повністю. За III випуском (серії І, J) повністю погашено серію J, заборгованість за серією І становить 70 тис. грн. Загальна сума заборгованості за облігаціями серій А-J становить 3 885 тис. грн. (1,1%). У I кварталі 2010 року ПрАТ «Агрофірма «Троянда» повністю розмістило облігації серій К-М на загальну суму 254 008 тис. грн.



Рисунок 1.1Стан будівництва II черги житлового комплексу по вул. Вишгородській, 45 у м. Києві у липні, лютому 2010 року та квітні 2011 року (зверху вниз)

Джерело: ТОВ «Кредит-Рейтинг»

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових облігацій ПрАТ «Агрофірма «Троянда» серій А-Д підтверджено на рівні **BB**, прогноз «стабільний».

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових облігацій ПрАТ «Агрофірма «Троянда» серій І-М підтверджено на рівні **B+**, прогноз «стабільний».

Голова рейтингового комітету

А.М.Коноплястий

Провідний аналітик відділу корпоративних
рейтингів

І.І.Пузенко

Додатки

Балансові дані ПрАТ «Агрофірма «Троянда», тис. грн.

ПОКАЗНИК	Код рядка	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.03.2011
БАЛАНС								
I. Необоротні активи								
Нематеріальні активи:								
залишкова вартість	10	79	79	1 114 942	1 115 039	363 771	363 804	363 788
первісна вартість*	11	80	80	1 115 036	1 115 039	363 771	363 873	363 821
знос*	12	1	1	95	–	1	69	33
Незавершене будівництво	20	–	–	–	1 079	1 710	257 852	286 868
Основні засоби:								
залишкова вартість	30	4 283	2 667	1 295	643	3 407	652	603
первісна вартість*	31	8 025	5 165	1 750	1 111	4 216	1 234	1 244
знос*	32	3 742	2 498	455	468	809	582	641
Довгострокові фінансові інвестиції:								
за методом участі в капіталі інших підприємств	40	–	–	–	–	–	–	–
інші фінансові інвестиції	45	103	–	–	–	–	–	–
Довгострокова дебіторська заборгованість	50	–	–	–	–	–	–	–
Відстрочені податкові активи	60	–	–	–	–	–	–	–
Інші необоротні активи	70	–	–	–	–	–	–	–
Усього за розділом I	80	4 465	2 746	1 116 237	1 116 761	368 888	622 308	651 259
II. Оборотні активи								
Запаси:								
виробничі запаси	100	20	40	27	2 922	6 527	1 633	1 395
незавершене виробництво	120	800	–	40 864	174 306	356 315	–	–
готова продукція	130	–	–	–	–	–	–	–
товари	140	6	3	–	–	–	–	–
Векселі одержані	150	–	–	–	–	–	–	–
Дебіторська заборгованість за товари:								
чиста реалізаційна вартість	160	152	168	168	82	41	534	217
первісна вартість	161	152	168	168	82	95	1 308	534
резерв сумнівних боргів	162	–	–	–	–	54	774	316
Дебіторська заборгованість за розрахунками:								
з бюджетом	170	8	6	133	524	72 451	40 175	42 196
за виданими авансами	180	–	–	–	191 037	170 509	256 331	253 792
з нарахованих доходів	190	–	–	–	–	15	–	–
із внутрішніх розрахунків	200	–	–	–	–	–	–	–
Інша поточна дебіторська заборгованість	210	32	55	7 448	31 359	17 568	562	746
Поточні фінансові інвестиції	220	–	–	–	–	–	–	–
Грошові кошти та їх еквіваленти:								
в національній валюті	230	5	315	649	7 970	55 636	20 157	14 450
в іноземній валюті	240	–	–	–	41 601	17 078	277	–
Інші оборотні активи	250	–	249	7 133	31 807	387	4 785	5 166
Усього за розділом II	260	1 023	835	56 422	481 608	696 427	324 404	318 188

ПОКАЗНИК	Код рядка	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2010	31.03.2011
III. Витрати майбутніх періодів	270	446	1 851	6	6	-	-	15
IV. Необоротні активи та групи вибуття	275	-	-	-	-	-	2 908	2 908
Баланс	280	5 934	5 431	1 172 664	1 598 375	1 065 315	949 620	972 370
I. Власний капітал								
Статутний капітал	300	3 405	3 405	3 405	53 030	53 030	53 030	53 030
Пайовий капітал	310	-	-	-	-	-	-	-
Додатковий вкладений капітал	320	-	-	-	-	-	-	-
Інший додатковий капітал	330	2 910	2 910	1 117 944	1 117 944	366 642	366 642	366 642
Резервний капітал	340	-	-	-	-	-	-	-
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	350	(-) 1 205	(-) 3 699	(-) 5 110	(-) 162 851	(-) 110 751	(-) 206 249	(-) 201 996
Неоплачений капітал	360	-	-	-	-	-	-	-
Вилучений капітал	370	-	-	-	-	-	-	-
Усього за розділом I	380	5 110	2 616	1 116 239	1 008 123	308 921	213 423	217 676
II. Забезпечення наступних витрат і платежів								
Забезпечення виплат персоналу	400	-	-	-	-	-	-	-
Інші забезпечення	410	-	-	-	-	-	-	-
Цільове фінансування	420	-	-	-	-	-	-	-
Усього за розділом II	430	-	-	-	-	-	-	-
III. Довгострокові зобов'язання								
Довгострокові кредити банків	440	-	-	15 266	-	-	-	-
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	450	-	2 316	41 056	579 552	750 192	666 424	254 008
Відстрочені податкові зобов'язання	460	-	-	-	-	-	-	-
Інші довгострокові зобов'язання	470	-	-	-	-	-	-	-
Усього за розділом III	480	-	2 316	56 322	579 552	750 192	666 424	254 008
IV. Поточні зобов'язання								
Короткострокові кредити банків	500	-	-	-	-	-	-	-
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	510	-	-	-	-	-	3 885	388 448
Векселі видані	520	-	-	-	-	-	-	3 422
Кредиторська заборгованість за товари	530	462	473	18	98	394	2 985	2 221
Поточні зобов'язання за розрахунками:								
з одержаних авансів	540	326	-	-	-	-	47 403	52 179
з бюджетом	550	28	8	64	118	7	89	4
з позабюджетних платежів	560	-	-	-	54	77	-	-
зі страхування	570	3	3	2	2	1	-	4
з оплати праці	580	6	0	-	-	-	-	135
з учасниками	590	-	-	-	-	-	-	-
із внутрішніх розрахунків	600	-	-	-	-	-	-	-
Інші поточні зобов'язання	610	1	15	19	6 012	5 723	15 411	54 272
Усього за розділом IV	620	824	500	103	6 231	6 202	69 773	500 686
V. Доходи майбутніх періодів	630	-	-	-	-	-	-	-
Баланс	640	5 934	5 431	1 172 664	1 755 044	1 065 315	949 620	972 370

Дані звіту про фінансові результати ПрАТ «Агрофірма «Троянда», тис. грн.

ПОКАЗНИК	Код рядка	2005	2006	2007	2008	2009	3 міс. 2010	2010	3 міс. 2011
I. Фінансові результати									
Доход від реалізації продукції	10	1 926	1 174	1 736	297	113	149 246	213 283	14 485
Податок на додану вартість	15	321	196	289	50	19	24 874	35 547	1 365
Акцизний збір	20	–	–	–	–	–	–	–	–
Інші вирахування з доходу	30	–	–	–	–	35	–	–	–
Чистий дохід від реалізації продукції	35	1 605	978	1 446	247	59	124 372	177 736	13 120
Собівартість реалізованої продукції	40	1 887	1 594	27	–	–	136 358	193 811	5 726
Валовий:									
прибуток	50	–	–	1 420	247	59	–	–	7 394
збиток	55	282	616	–	–	–	11 986	16 075	–
Інші операційні доходи	60	254	–	658	149 714	361 552	45 545	108 794	522
Адміністративні витрати	70	245	275	1 725	1 570	3 053	1 296	5 265	1 597
Витрати на збут	80	90	68	29	569	1 552	989	4 324	1 161
Інші операційні витрати	90	240	1 535	497	290 719	372 133	48 728	109 003	1 286
Фінансові результати від операційної діяльності:									
прибуток	100	–	–	–	–	–	–	–	3 872
збиток	105	603	2 494	173	142 897	15 127	17 454	25 873	–
Доход від участі в капіталі	110	–	–	–	–	–	–	–	–
Інші фінансові доходи	120	–	–	2	54	452	545	1 669	19
Інші доходи	130	–	–	215	7 632	11 975	3 998	6 320	1 503
Фінансові витрати	140	–	–	–	21 115	69 005	19 562	72 107	33
Витрати від участі в капіталі	150	–	–	–	–	–	–	–	–
Інші витрати	160	–	–	1 408	933	36 790	–	5 507	1 317
Фінансові результати до оподаткування:									
прибуток	170	–	–	–	–	–	–	–	4 043
збиток	175	603	2 494	1 364	157 259	108 495	32 473	95 498	–
Податок на прибуток	180	–	–	47	150	542	–	–	209
Фінансові результати:									
прибуток	190	–	–	–	–	–	–	–	4 253
збиток	195	603	2 494	1 411	157 409	109 037	32 473	95 498	–
Чистий:									
прибуток	220	–	–	–	–	–	–	–	4 253
збиток	225	603	2 494	1 411	157 409	109 037	32 473	95 498	–
II. Елементи операційних витрат									
Матеріальні затрати	230	1 825	1 558	273	126	14 143	3 270	5 461	250
Витрати на оплату праці	240	190	216	404	555	753	295	1 801	975
Відрахування на соціальні заходи	250	70	78	144	204	277	354	1 006	269
Амортизація	260	136	86	146	98	469	36	40	81
Інші операційні витрати	270	240	1 535	40 302	277 481	335 105	28 415	131 259	37 076
Разом	280	2 462	3 473	41 269	278 464	350 747	32 370	139 567	38 651

Календарний план будівництва житлового комплексу «Паркове місто» по вул. Вишгородській, 45 у м. Києві

Найменування робіт	Початок робіт	Завершення робіт
Підготовчий період		
Демонтаж будівель та споруд	квітень 2007 року	березень 2012 року
Винос інженерних мереж	липень 2007 року	серпень 2009 року
Перекладення інженерних мереж	вересень 2007 року	липень 2010 року
Інші роботи та витрати	квітень 2007 року	жовтень 2010 року
Тимчасові споруди, інженерні мережі та автодороги	квітень 2007 року	грудень 2011 року
Основний період		
Зовнішні інженерні мережі	вересень 2008 року	червень 2011 року
Внутрішньоквартальні інженерні мережі	грудень 2008 року	січень 2013 року
I черга будівництва		
Земляні та пальові роботи	липень 2007 року	листопад 2009 року
Спорудження підземної частини (у т.ч. паркінгу)	липень 2007 року	лютий 2008 року
Спорудження наземної частини	жовтень 2007 року	липень 2008 року
Фасадні роботи	січень 2008 року	березень 2009 року
Вертикальне планування та благоустрій	вересень 2008 року	жовтень 2009 року
	квітень 2009 року	листопад 2009 року
II черга будівництва		
Земляні та пальові роботи	листопад 2007 року	липень 2012 року
Спорудження підземної частини (у т.ч. паркінгу)	листопад 2007 року	вересень 2010 року
Спорудження наземної частини	листопад 2009 року	листопад 2011 року
Фасадні роботи	листопад 2009 року	квітень 2012 року
Вертикальне планування та благоустрій	квітень 2011 року	червень 2012 року
	липень 2012 року	листопад 2012 року
III черга будівництва		
	січень 2009 року	вересень 2012 року
IV черга будівництва		
	червень 2009 року	грудень 2012 року
V черга будівництва		
	березень 2010 року	лютий 2013 року
VI черга будівництва		
	серпень 2010 року	березень 2013 року
VII черга будівництва		
	березень 2011 року	червень 2013 року
VIII черга будівництва		
	серпень 2011 року	липень 2013 року
IX черга будівництва		
	січень 2012 року	серпень 2013 року
X черга будівництва		
	квітень 2012 року	вересень 2013 року
XI черга будівництва		
	жовтень 2009 року	вересень 2013 року
XII черга будівництва		
	вересень 2008 року	вересень 2013 року

Технічні показники (за чергами будівництва) проекту будівництва житлового комплексу «Паркове місто» по вул. Вишгородській, 45 у м. Києві

Показники	Од. виміру	Будинок А (1 черга)	Будинок В (2 черга)	Будинок С (3 черга)	Будинок J (4 черга)	Будинок К (5 черга)	Будинок D (6 черга)	Будинок Е (7 черга)	Будинок F (8 черга)	Будинок Н (9 черга)	Будинок I (10 черга)	Дитсадок на 180 місць (11 черга)	Парк «Паркове місто» (12 черга)
Поверховість	пов.	5;10;11;12; 13;14;24	11;12;13; 24;25	10;11;12; 13;25	25	25	10;11;12; 13;24;25	8;9;10;11;12	11;12	9;10;11;13	24	3	–
Будівельний об'єм	куб. м	316 631	206 334	205 681	251 119	115 020	239 180	58 603	42 768	58 100	80 274	10 730	–
Загальна площа, у т.ч.:	кв. м	81 620	57 475	62 695	69 939	31 864	68 960	18 939	18 540	19 252	21 880	3 251	–
А. Житлової частини	кв. м	65 510	39 029	54 097	56 839	27 227	57 264	1 547 550	12 548	16 253	15 607	–	–
Б. Вбудованих приміщень, у т.ч.:	кв. м	6 925	6 754	234	–	–	256	484	–	–	882	–	–
• офісів	кв. м	4 398	3 988	234	–	–	256	484	–	–	467	–	–
• магазинів	кв. м	1 727	2 347	–	–	–	–	–	–	–	415	–	–
• кафе	кв. м	–	419	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
• ЖЕУ	кв. м	598	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
• аптечного кіоску	кв. м	68	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
• безбалансового відділення банку	кв. м	134	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
В. Напівпідземного паркінгу на 2485 м/м	кв. м	9 185	11 692	8 364	13 100	4 637	11 440	2 980	5 992	2 999	5 391	–	–
Загальна площа квартир	кв. м	47 270	33 010	39 037	42 447	20 372	41 065	11 322	9 143	12 240	10 193	–	–
Загальна кількість квартир, у т.ч.:	шт.	589	432	514	548	263	542	106	84	113	164	–	–
• однокімнатних	шт.	251	193	242	248	119	272	4	2	2	120	–	–
• двокімнатних	шт.	277	195	215	200	96	206	56	34	62	44	–	–
• трикімнатних	шт.	51	44	52	100	48	60	41	46	44	–	–	–
• чотирикімнатних	шт.	10	–	5	–	–	4	5	2	5	–	–	–
Благоустрій парку	га	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	4,3
Тривалість будівництва	міс.	28	23	27	22	19	28	16	15	16	20	7	18

Джерело: Позитивний висновок комплексної державної експертизи від 06.09.2007 р за проектом забудови житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення, паркінгами та благоустроям пам'ятки природи «Паркове місто» по вул. Вишгородській, 45 у Подільському районі м. Києва, виданий Службою «Київдержекспертиза» Замовнику будівництва ТОВ «К.А.Н. Девелопмент»