

Кредит-Рейтинг

а/с 921, Київ, 01024, Україна
тел/факс: +380 (44) 490 2550, 490 2554
e-mail: office@credit-rating.com.ua
http://www.credit-rating.com.ua

Рейтинговий звіт DECR 001 - 009 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «ФІРМА «ДЕКОР»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облигації
Обсяг випуску:	серії А-D – 4 724 512,00 грн. кожна серія; серії Е-F – 5 852 456,00 грн. кожна серія; серії G-H – 4 389 342,00 грн. кожна серія; серії I-P – 7 248 536,00 грн. кожна серія; серія Q – 10 603 560,00 грн.; серія R – 1 951 100,00 грн. на загальну суму: 109 924 592,00 грн.
Номінальна вартість:	серії А-Q – 55,40 грн.; серії R – 35,80 грн.
Кількість:	серії А-D по – 85 280 штук кожна серія; серії Е-F по – 105 640 штук кожна серія; серії G-H по – 79 230 штук кожна серія; серії I-P по – 130 840 штук кожна серія; серія Q – 191 400 штук; серія R – 54 500 штук. загальна кількість: 2 003 480 штук
Термін обігу:	після реєстрації звіту про результати розміщення облигацій та видачі ДКЦПФР свідоцтва про реєстрацію випуску облигацій до 14 липня 2015 року
Термін розміщення:	з 31 липня 2007 року по 23 липня 2008 року
Термін погашення:	з 15 липня 2015 року по 25 жовтня 2015 року
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	17.04.2007 р.
Дата оновлення:	16.07.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaCCC
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 ТОВ «ФІРМА «ДЕКОР» за I квартал 2009 року, а також внутрішню інформацію, надану представниками компанії у ході рейтингового процесу. Було проаналізовано інформацію щодо усіх істотних аспектів діяльності товариства.

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.

Рейтингова історія

Дата	17.04.2007	18.12.2007	27.06.2008	19.09.2008	19.12.2008	17.04.2009	16.07.2009
Рівень кредитного рейтингу	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC	uaCCC
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підтвердження

Борговий інструмент з рейтингом uaCCC характеризується **ДУЖЕ НИЗЬКОЮ** кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Потенційна вірогідність дефолту.

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

Кредитні рейтинги uaCCC, передбачають, що у випадку затримки реалізації будівельного проекту, під який випущені емітентом цільові облігації, відстрочка їх повного погашення може перевищити 12 місяців після кінцевого терміну, зафіксованого у випуску.

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Фірма «Декор» підтримується:

- ступенем будівельної готовності (близько 20% станом на 31.07.2009 р.) Пансіонату котеджного типу у бухті «Омега» у м. Севастополі (приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А-Р).

Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Фірма «Декор» обмежується:

- значним уповільненням будівельних робіт зі зведення Пансіонату котеджного типу у бухті «Омега» у м. Севастополі;
- нестабільними результатами фінансово-господарської діяльності Емітента протягом останніх років;
- відсутністю у Емітента досвіду реалізації інвестиційно-будівельних проектів, а також досвіду погашення цільових облігацій шляхом передачі приміщень їх власникам;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- нерегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.03.2008	31.12.2008	31.03.2009
Активи	250,0	768,1	42 885,7	104 775,2	112 539,0	112 378,0
Власний капітал	(179,2)	639,5	(995,9)	(1 448,0)	(6 452,0)	(6 703,0)
Дебіторська заборгованість	77,7	67,7	38 955,5	38 151,0	97 550,0	97 356,0
Кредиторська заборгованість	82,8	84,1	43 881,6	106 223,8	118 991,0	119 081,0
Поточні зобов'язання	429,2	128,6	436,7	2 109,6	6 069,0	6 159,0
Товарно-матеріальні запаси	0,0	0,0	0,0	0,0	58,0	58,0
Незавершене будівництво	126,7	641,8	3 808,2	8 273,5	14 849,0	14 849,0

Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	I кв. 2008	2008	I кв. 2009
Разом чисті доходи	5,0	970,7	43 460,0	0,0	64 837,0	14,0
Разом витрати	152,6	152,0	45 095,4	453,0	70 293,0	265,0
Чистий прибуток	(147,6)	818,7	(1 635,4)	(453,0)	(5 456,0)	(251,0)

Зміст

РЕЗЮМЕ	6
1. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ	9
1.1. ОСНОВНІ ВІДОМОСТІ ПРО ТОВ «ФІРМА «ДЕКОР».....	9
1.2. ІНФОРМАЦІЯ ПРО ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНІ ПРОЕКТИ ТОВ «ФІРМА «ДЕКОР».....	10
2. АНАЛІЗ РОЗВИТКУ РИНКУ НЕРУХОМОСТІ АР КРИМ ПРОТЯГОМ І КВАРТАЛУ 2009 РОКУ	15
3. АНАЛІЗ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ТОВ «ФІРМА «ДЕКОР» СТАНОМ НА 31.03.2009 Р.	20
3.1. АНАЛІЗ СТРУКТУРИ БАЛАНСУ.....	20
3.2. АНАЛІЗ РЕЗУЛЬТАТІВ ФІНАНСОВО-ГОСПОДАРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ.....	22
4. ІНФОРМАЦІЯ ПРО БОРГОВІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ ТОВАРИСТВА СТАНОМ НА 31.03.2009 Р.	24
4.1. ІНФОРМАЦІЯ ПРО ПОЗИКИ.....	24
4.2. ІНФОРМАЦІЯ ПРО ВИПУСК ОБЛІГАЦІЙ.....	24
ВИСНОВОК	27
ДОДАТКИ	28
Додаток до Рейтингового звіту №1.....	29
Додаток до Рейтингового звіту №2.....	30

Резюме

Основним напрямом діяльності ТОВ «ФІРМА «ДЕКОР» є інвестиційно-будівельна діяльність, яку Товариство здійснює на ринку м. Севастополя АР Крим.

Компанія здійснює свою діяльність на ринку нерухомості м. Ялти АР Крим. Сектор житлового будівництва АР Крим розвивається відповідно до загальноукраїнських тенденцій. У I кварталі 2009 року спостерігалось значне зниження активності на будівельних майданчиках, зупинення будівельних робіт на багатьох з них, порушення заявлених забудовниками строків введення об'єктів в експлуатацію вже призвели до значного послаблення (або навіть до повної втрати) довіри населення до первинного ринку житла. В довгостроковій перспективі зниження довіри до первинного ринку призведе до дуже низького попиту на первинне житло, що перебуває в стадії будівництва, що буде й надалі унеможлилювати вихід цього ринку з кризи. Внаслідок зазначених причин дуже сильно скоротилася кількість угод на первинному ринку. Порівняно з відповідними періодами минулих років скоротилася кількість угод не на відсотки, а в декілька разів. Навіть у компаній, що продовжують роботи на будмайданчику, відбуваються лише поодинокі випадки укладення угод. Надходження коштів відбувається, здебільшого, за раніше укладеними угодами придбання нерухомості в розстрочку.

ТОВ «ФІРМА «ДЕКОР» не має досвіду участі у реалізації інвестиційно-будівельних проектів. На сьогодні Товариство як Замовник реалізує перший проект будівництва Пансіонату котеджного типу у бухті «Омега» у м. Севастополі, загальною площею 25 914,9 кв. м. Для будівництва пансіонату Товариство отримало в оренду земельну ділянку, розробило проект будівництва, отримало дозвіл на виконання будівельних робіт, отримало позитивні висновки Державних експертиз за проектом, провело тендер, визначило та уклало контракт з генпідрядною організацією, виконало роботи з підключення будівельного майданчика до необхідних інженерних мереж.

Станом на кінець березня 2009 року на об'єкті будівництва виконано підготовчі роботи, вирито котловани під будівництво 8 котеджів (тип 1), 14 котеджів (тип 2) та багатоповерхових корпусів №№ 1-4 і блоку громадського призначення, виконано лабораторні випробування пального поля, влаштовано монолітні залізобетонні фундаменти 8 котеджів (тип 1) та 14 котеджів (тип 2), виконано роботи із влаштування буронабивних паль та бетонної підготовки під ростверк багатоповерхового корпусу № 1 і виконано лабораторні випробування паль, виконано роботи з влаштування пального поля, бетонної підготовки, монолітного залізобетонного ростверку та монолітних залізобетонних стін підвалу багатоповерхового корпусу № 3, розпочато роботи зі зведення монолітного залізобетонного перекриття підвального поверху, виконано роботи з монтажу металевого каркасу та залізобетонного перекриття першого та другого поверхів 8 котеджів (тип 2), виконано заповнення каркасів першого та другого поверхів ефективним стіновим заповнювачем (газобетонним блоком), проводяться роботи зі зведення мансардних поверхів, на 2 котеджах (тип 2) змонтовано кроквяну систему, проводяться роботи із встановлення черепичної покрівлі. Виконується влаштування

металевого каркасу та залізобетонного перекриття третього та мансардних поверхів 8 котеджів (тип 1) з одночасним заповненням ефективним стіновим заповнювачем (газобетонним блоком), на 2 котеджах (тип 1) виконано роботи зі зведення мансардного поверху та кровляної системи, розпочато роботи з влаштування черепичної покрівлі. Введено в експлуатацію трансформаторну підстанцію, виконано підключення до розподільчої підстанції шляхом влаштування силового кабелю РП та ТП, завершуються роботи з будівництва газової котельні. Виконано підключення ділянки до зовнішньої мережі постачання газу, виконано підключення до мережі водогону та каналізації, прокладено частину внутрішньомайданчикової каналізації, завершено будівництво побутових приміщень для будівельників. Станом на 31.07.2009 р. ступінь будівельної готовності об'єкта складає близько 20%, а фінансування будівництва становить 19 844,6 тис. грн. Здача об'єкта будівництва в експлуатацію планувалося у II кварталі 2009 року. На сьогодні спостерігається затримка будівництва понад 1-го року.

Протягом I кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «ФІРМА «ДЕКОР» майже не змінилась (зменшилась на 0,1%, або на 161,0 тис. грн.), і станом на 31.03.2009 р. становила 112 378,0 тис. грн. Активи товариства сформовано на 13,3% з необоротних активів (переважно з незавершеного будівництва, де обліковуються витрати на реалізацію будівельного проекту) та на 86,7% з оборотних активів (переважно з дебіторської заборгованості за товари, роботи та послуги, де обліковується заборгованість ТОВ «Бестінвест» за придбані акції ВАТ «Комбінат ізоляційних матеріалів», а також видані аванси за будівельні матеріали, тощо). Формування ресурсів компанії протягом аналізованого періоду здійснювалось переважно за рахунок довгострокових зобов'язань (заборгованість за розміщені облігації серій А-Р на суму 97 369,9 тис. грн., довгострокова позика на будівництво від ТОВ «Укрпромбанк» – 12 420,8 тис. грн. та від Артон Маркетинг – 3 131,3 тис. грн.) у розмірі 112 922,0 тис. грн., що на 0,5% перевищує валюту балансу у зв'язку з від'ємним значенням власного капіталу ((-) 6 703,0 тис. грн.).

Протягом аналізованого періоду ТОВ «ФІРМА «ДЕКОР» отримувало доходи за рахунок позики від компанії нерезидента України Артон Маркетинг та кредитної лінії від ТОВ «Укрпромбанк». Витрати сформовані адміністративними витратами, витратами на фінансування поточної діяльності (інші операційні витрати, за якими обліковуються собівартість реалізованої валюти, витрати на зберігання цінних паперів, підписки на періодичні видання, витрати офісу тощо) та виплату відсотків за позиками (інші звичайні витрати). Таким чином, результатом фінансово-господарської діяльності товариства протягом I кварталу 2009 року стало отримання збитку в розмірі (-) 251,0 тис. грн.

З метою фінансування проекту будівництва Товариство серіями А-Р випустило іменні цільові облігації загальним номінальним обсягом 109 924 592,40 грн. Погашення облігацій здійснюватиметься за рахунок передачі інвесторам відповідних апартаментів, нежитлових приміщень, машино-місць у зведеному пансіонаті. Одна облігація надає право на отримання 0,01 кв. м площі відповідного приміщення.

13 липня 2007 року Державна комісія з цінних паперів та фондового ринку України зареєструвала випуск облігацій серій А-Р, емітентом яких виступає ТОВ «Фірма «Декор», і видала тимчасові свідоцтва по кожній серії. Станом на 31.03.2009 р. у повному обсязі розміщені облігації серій А-Р на загальну суму 97 369,9 млн. грн. У зв'язку із закінченням терміну розміщення було анульовано тимчасові свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій серій Q та R (розпорядження ДКЦПФР №156-С-Т-О та №157-С-Т-О від 02.09.2008 р.).

1. Загальна інформація

1.1. Основні відомості про ТОВ «ФІРМА «ДЕКОР»

Товариство з обмеженою відповідальністю «ФІРМА «ДЕКОР» (далі – ТОВ «ФІРМА «ДЕКОР») було зареєстровано Ленінською районною Державною адміністрацією у м. Севастополі 15.07.1993 р. за № 1 077 105 0001 000499, код за ЄДРПОУ 20684868.

Протягом I кварталу 2009 року основним напрямом діяльності ТОВ «ФІРМА «ДЕКОР» є інвестиційно-будівельна діяльність, яку Товариство здійснює на ринку м. Севастополя АР Крим.

Статутний фонд Товариства становить 200 000,0 грн., який на 31.03.2009 р. сплачено повністю.

Протягом лютого 2009 року зі складу учасників товариства вибув Ревенко Андрій Іванович. Новим учасником товариства стало ТОВ «Компанія з управління активами – Адміністратор пенсійних фондів «Укрсоц-Капітал»», яке діє від імені та в інтересах ВАТ «ЗНВКІФ «Капітал Інвестментс».

Таблиця 1.1. Учасники ТОВ «ФІРМА «ДЕКОР»

Учасники товариства	Частка в СФ	
	грн.	%
Поспелов Володимир Володимирович	200,00	0,1
ТОВ «Компанія з управління активами - Адміністратор пенсійних фондів «Укрсоц-Капітал»», яке діє від імені та в інтересах ВАТ «ЗНВКІФ «Капітал Інвестментс»	199 800,00	99,9
Всього	200 000,00	100,0

Розподіл часток між учасниками ТОВ «ФІРМА «ДЕКОР» дозволяє ТОВ «Компанія з управління активами – Адміністратор пенсійних фондів «Укрсоц-Капітал»», яке діє від імені та в інтересах ВАТ «ЗНВКІФ «Капітал Інвестментс» одноосібно здійснювати контроль за діяльністю Товариства.

Управлінська команда ТОВ «ФІРМА «ДЕКОР» складається з директора (Буніна В. В.), якому підпорядковані заступник директора з економіки, заступник директора з будівництва і головний бухгалтер (Зоткіна К. Ю.), яким, у свою чергу, підпорядковується головний інженер.

З метою фінансування проекту будівництва Товариство серіями А-Р випустило іменні цільові облигації загальним номінальним обсягом 109 924 592,40 грн. Погашення облигацій здійснюватиметься за рахунок передачі інвесторам відповідних апартаментів, нежитлових приміщень, машино-місць у зведеному пансіонаті. Одна облигація надає право на отримання 0,01 кв. м площі відповідного приміщення.

За даними ТОВ «ФІРМА «ДЕКОР», підприємство не має дочірніх підприємств, філій і представництв. Підприємство не входить до складу холдингових компаній, концернів, асоціацій тощо. Заходи регулюючих органів протягом аналізованого періоду до підприємства не застосовувались, штрафи та санкції на суму, що перевищує 10 000 грн., не нараховувались. Відсутні претензії до підприємства, які перебувають на розгляді в суді.

Основним напрямом діяльності ТОВ «Фірма «Декор» є інвестиційно-будівельний. Досвіду участі та реалізації будівельних проектів компанія не має. Сьогодні компанія вперше як Замовник здійснює реалізацію проекту будівництва Пансіонату котеджного типу у бухті «Омега» у м. Севастополі, для чого компанія випустила іменні цільові облігації серіями А-Р загальним номінальним обсягом 109 924 592,40 грн. Погашення облігацій здійснюватиметься шляхом надання власникам облігацій частини житлових та нежитлових приміщень у новозбудованому об'єкті.

1.2. Інформація про інвестиційно-будівельні проекти ТОВ «ФІРМА «ДЕКОР»

ТОВ «ФІРМА «ДЕКОР» протягом своєї діяльності не брало участі у реалізації інвестиційно-будівельних проектів.

Сьогодні Товариство як Замовник реалізує перший проект будівництва – Пансіонат котеджного типу, який складається з: 4 дев'ятиповерхових блоків, 14 блокованих котеджів, 8 окремо розташованих котеджів, блоку громадсько-побутового призначення та критого паркінгу на 42 машино-місця, загальною проектною площею 25 914,9 кв. м, що розташований за адресою: АР Крим, м. Севастополь, район бухти «Омега».

Земельну ділянку у 2,9921 га під будівництво Пансіонату котеджного типу відведено ТОВ «ФІРМА «ДЕКОР» на підставі Розпорядження Севастопольської міської державної адміністрації №2945р від 27.12.2001 р. в оренду на термін до 01.01.2026 р., про що укладено Договір оренди земельної ділянки між ТОВ «ФІРМА «ДЕКОР» і Севастопольською міською державною адміністрацією №662 від 27.12.2001 р.

Товариство отримало позитивний висновок «Укрінвестекспертизи» в Автономній республіці Крим №2000 від 14.07.2006 р. з такими техніко-економічними показниками:

Таблиця 1.2. Техніко-економічні показники Пансіонату котеджного типу в районі бухти «Омега» у м. Севастополі

Показник	Од. виміру	Котедж тип 1	Котедж тип 2	Спальний корпус	Паркінг	Їдальня	Трансф. підстанція	Котельня	Галерея переходів
Площа ділянки	га								2,9921
Площа забудови	кв. м	125,2	110,7	392,4	934,7	749,6	68,0	103,0	151,0
Загальна площа	кв. м	426,4	264,1	3 939,1	880,0	1 917,4	51,0	78,4	123,1
Будівельний об'єм будівель	куб. м	1 379,3	838,5	12 826,3	2 804,2	6 458,5	305,0	971,0	951,3
Поверховість	пов.	3 + мансарда	2 + мансарда	9	1	2 + підвал	1	1	1
Кількість будівель	шт.	8	14	4	1	1	1	1	1

На виконання основного етапу робіт з будівництва Пансіонату котеджного типу в районі бухти «Омега» ТОВ «ФІРМА «ДЕКОР» отримало Дозвіл Інспекції державного архітектурно-будівельного контролю м. Севастополя №441 від 28.07.2006 р., який дійсний до 31.12.2009 р.

Генпідрядником будівництва є ПП «Ярослав», з яким ТОВ «ФІРМА «ДЕКОР» уклало Контракт №12/7 від 21.06.2006 р.

ПП «Ярослав» для здійснення будівництва отримало Ліцензію №23-ЛІ від 02.06.2006 р. від Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України, яка дійсна до 02.06.2011 р.

З метою фінансування будівництва Пансіонату котеджного типу у бухті «Омега» м. Севастополя ТОВ «ФІРМА «ДЕКОР» випустило іменні цільові облігації загальним номінальним обсягом 109 924 592,00 грн. Погашення облігацій здійснюватиметься за рахунок надання інвесторам житлових і нежитлових приміщень та машино-місць у зведеному пансіонаті.

Таблиця 1.3. Графік виконання та фінансування робіт з будівництва Пансіонату котеджного типу в бухті «Омега» у м. Севастополі

№	Роботи	Кошторисна вартість, тис. грн.	2007				2008				2009
			II кв.	III кв.	IV кв.	I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.	I кв.	II кв.
1.	Перший етап:										
	Трансформаторна підстанція	272	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Котельня	281	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Обладнання	623	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Котеджі № 1 – 4 шт.	4 384	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Разом за першим етапом:	5 540	3 140	940	940	520	-	-	-	-	-
2.	Другий етап:										
	Котеджі № 1 – 4 шт.	4 364	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Котеджі № 2 – 14 шт.	9 469	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Внутрішні мережі і будівлі	1 981	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Благоустрій 60%	3 280	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Разом за другим етапом:	19 094	-	8 870	2 540	2 540	2 540	2 604	-	-	-
3.	Третій етап:										
	9-поверховий житловий будинок	46 062	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Благоустрій 20%	1 096	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Разом за третім етапом:	47 058	-	10 100	5 789	5 789	5 789	5 789	5 789	5 789	2 324
4.	Четвертий етап										
	Підземний паркінг	1 839	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Блок громадського призначення	5 885	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Ліфти	2 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Благоустрій 20%	1 096	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Разом за четвертим етапом:	10 820	-	-	-	-	5 115	1 630	1 630	1 630	815
	РАЗОМ:	82 612	3 140	19 910	9 269	8 849	13 444	10 023	7 419	7 419	3 139

Станом на кінець березня 2009 року на об'єкті будівництва виконано підготовчі роботи, вилито котловани під будівництво 8 котеджів (тип 1), 14 котеджів (тип 2) та багатоповерхових корпусів №№ 1-4 і блоку громадського призначення, виконано лабораторні випробування пального поля, влаштовано монолітні залізобетонні фундаменти 8 котеджів (тип 1) та 14 котеджів (тип 2), виконано роботи із влаштування буронабивних паль та бетонної підготовки під ростверк багатоповерхового корпусу № 1 і виконано лабораторні випробування паль, виконано роботи з влаштування пального поля, бетонної підготовки, монолітного залізобетонного ростверку та монолітних залізобетонних стін підвалу багатоповерхового корпусу № 3, розпочато роботи зі зведення монолітного залізобетонного перекриття підвального поверху, виконано роботи з монтажу металевих каркасів та залізобетонного перекриття першого та другого поверхів 8 котеджів (тип 2), виконано заповнення каркасів першого та другого поверхів ефективним стіновим заповнювачем (газобетонним блоком), проводяться роботи зі зведення мансардних поверхів, на 2 котеджах (тип 2) змонтовано кроквяну систему, проводяться роботи із встановлення черепичної покрівлі. Виконується влаштування

металевого каркасу та залізобетонного перекриття третього та мансардних поверхів 8 котеджів (тип 1) з одночасним заповненням ефективним стіновим заповнювачем (газобетонним блоком), на 2 котеджах (тип 1) виконано роботи зі зведення мансардного поверху та кроквяної системи, розпочато роботи з влаштування черепичної покрівлі. Введено в експлуатацію трансформаторну підстанцію, виконано підключення до розподільчої підстанції шляхом влаштування силового кабелю РП та ТП, завершуються роботи з будівництва газової котельні. Виконано підключення ділянки до зовнішньої мережі постачання газу, виконано підключення до мережі водогону та каналізації, прокладено частину внутрішньомайданчикової каналізації, завершено будівництво побутових приміщень для будівельників.



Рисунок 1.2. Будівельні роботи із зведення пансіонату котеджного типу в бухті «Омега» у м. Севастополі на кінець 2008 року

Станом на 31.07.2009 р. ступінь будівельної готовності об'єкта складає близько 20%, а фінансування будівництва становить 19 844,6 тис. грн. Здача об'єкта будівництва в експлуатацію планувалося у II кварталі 2009 року. На сьогодні спостерігається затримка будівництва понад 1-го року.

Таким чином, ТОВ «ФІРМА «ДЕКОР» не має досвіду участі у реалізації інвестиційно-будівельних проєктів. На сьогодні Товариство як Замовник реалізує перший проєкт будівництва Пансіонату котеджного типу у бухті «Омега» у м. Севастополі, загальною площею 25 914,9 кв. м. Для будівництва пансіонату Товариство отримало в оренду земельну ділянку, розробило проєкт будівництва, отримало дозвіл на виконання будівельних робіт, отримало позитивні висновки Державних експертиз за проєктом, провело тендер, визначило та уклало контракт з генпідрядною організацією, виконало роботи з підключення будівельного майданчика до необхідних інженерних мереж. Станом на кінець березня 2009 року на об'єкті будівництва виконано підготовчі роботи, вирито котловани під будівництво 8 котеджів (тип 1), 14 котеджів (тип 2) та багатоповерхових корпусів №№ 1-4 і блоку громадського призначення, виконано лабораторні випробування пального поля, влаштовано монолітні залізобетонні фундаменти 8 котеджів (тип 1) та 14 котеджів (тип 2), виконано роботи із влаштування буронабивних паль та бетонної підготовки під ростверк багатоповерхового корпусу № 1 і виконано лабораторні випробування паль, виконано роботи з влаштування пального поля, бетонної підготовки, монолітного залізобетонного ростверку та монолітних залізобетонних стін підвалу багатоповерхового корпусу № 3, розпочато роботи зі зведення монолітного залізобетонного перекриття підвального поверху, виконано роботи з монтажу металевого каркасу та залізобетонного перекриття першого та другого поверхів 8 котеджів (тип 2), виконано заповнення каркасів першого та другого поверхів ефективним стіновим заповнювачем (газобетонним блоком), проводяться роботи зі зведення мансардних поверхів, на 2 котеджах (тип 2) змонтовано кроквяну систему, проводяться роботи із встановлення черепичної покрівлі. Виконується влаштування металевого каркасу та залізобетонного перекриття третього та мансардних поверхів 8 котеджів (тип 1) з одночасним заповненням ефективним стіновим заповнювачем (газобетонним блоком), на 2 котеджах (тип 1) виконано роботи зі зведення мансардного поверху та кроквяної системи, розпочато роботи з влаштування черепичної покрівлі. Введено в експлуатацію трансформаторну підстанцію, виконано підключення до розподільчої підстанції шляхом влаштування силового кабелю РП та ТП, завершуються роботи з будівництва газової котельні. Виконано підключення ділянки до зовнішньої мережі постачання газу, виконано підключення до мережі водогону та каналізації, прокладено частину внутрішньомайданчикової каналізації, завершене будівництво побутових приміщень для будівельників. Станом на 31.07.2009 р. ступінь будівельної готовності об'єкта складає близько 20%, а фінансування будівництва становить 19 844,6 тис. грн. Здача об'єкта будівництва в експлуатацію планувалося у II кварталі 2009 року. На сьогодні спостерігається затримка будівництва понад 1-го року.

2. Аналіз розвитку ринку нерухомості АР Крим протягом I кварталу 2009 року

У I кварталі 2009 року криза в будівельній галузі набула всеохоплюючого характеру, що відобразилося як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку будівництва та нерухомості. Найбільше з-поміж інших сегментів постраждав ринок первинного будівництва житлової нерухомості. За I квартал 2009 року підприємствами і організаціями АР Крим виконано будівельних робіт на суму 298,3 млн. грн., що на 50,6% менше, ніж за відповідний період 2008 року.

Таблиця 2.1. Обсяг виконаних будівельних робіт за періоди 2009 року

Період	У фактичних цінах, тис. грн.	у % до відповідного періоду попереднього року
Січень	144 911	70.9
Січень-лютий	169 882	54.0
Січень-березень	298 325	49.4

Джерело: Головне управління статистики в АР Крим

Зниження обсягів будівництва за I квартал 2009 року, порівняно з відповідним періодом 2008 року, відбулося за всіма основними видами будівельної діяльності. Зокрема на 50,6% та 96,9% відповідно знижені обсяги робіт з підготовки будівельних майданчиків та робіт із завершення будівництва, на 46,8% скоротилися обсяги робіт з будівництва будівель та споруд, питома вага яких у загальному обсязі складає 89,8%. На 41-69% знизилися обсяги робіт із спорудження місцевих трубопроводів, ліній зв'язку та енергозабезпечення.

Зниження обсягів будівництва порівняно з відповідним періодом 2008 року спостерігалось в 22 регіонах республіки. Зокрема будівельники м. Сімферополя (70,1% від загального обсягу) знизили обсяги будівництва на 41,9%. Значне зниження обсягу виконаних робіт зафіксовано в містах Феодосії (на 93,7%), Алушті, Армянську, Джанкої, Євпаторії, Бахчисарайському, Червоногвардійському районах тощо. При цьому збільшили обсяги виконаних протягом I кварталу 2009 року робіт будівельні організації Керчі, Судаку та Сакського району.

Кризові явища, характерні для будівельного сектору, поки що не позначилися на показнику введеного в експлуатацію житла в I кварталі 2009 року. Це пояснюється тим, що в експлуатацію вводилися будинки, будівництво яких було розпочато в попередні роки. Протягом I кварталу 2009 року будівельними організаціями Криму було введено в експлуатацію 63,5 тис. кв. м житлової нерухомості, що на 47,9% більше показника відповідного періоду 2008 року. На тлі інших регіонів, в Криму ситуація за показником введеного в експлуатацію житла є значно кращою. Найбільше житла було введено в експлуатацію в містах Сімферополі та Ялті.

Таблиця 2.2. Введення в експлуатацію об'єктів соціальної сфери забудовниками АР Крим за I квартал 2009 року

Будівельні об'єкти	Введено в експлуатацію в I кварталі 2009 р.	У %, до відповідного періоду 2008 р.
Житлові будинки, кв. м загальної площі	63,5	147,9
Дитячі дошкільні заклади, місць	-	-
Амбулаторно-поліклінічні заклади, відвідувань за зміну	-	-
Лікарні, ліжок	-	-

Джерело: Головне управління статистики в Автономній Республіці Крим

Протягом I кварталу 2009 року криза в будівельній галузі була очевидною: на більшості майданчиків було зупинено чи сповільнено до мінімальних темпів активність виконання робіт (загалом за даними MACON Realty Group, роботи на більш ніж 80% майданчиків заморожено, на інших вони, здебільшого, проводяться дуже повільними темпами, тільки за окремими проектами роботи здійснюються більш-менш активно). Загалом в Криму на різних стадіях будівництва зперебуває приблизно 250 об'єктів житлової нерухомості, за якими передбачено зведення більш ніж 3 млн. кв. м нерухомості.

Майже всі компанії галузі проводили й продовжували реалізовувати програми скорочення персоналу, було майже зупинено розробку нових проектів. Через кризу на ринку з'явилося багато варіантів продажу проектів на тій чи іншій стадії реалізації, а також земельних ділянок. Девелопери, розпродуючи частину власного проектного портфеля, намагаються знайти кошти для погашення боргів та хоча б часткового фінансування поточної діяльності. Чи не в найгіршому стані перебувають ті гравці, які зробили великі запозичення та до кризи розпочали масштабні проекти. У більшості девелоперів активно відбувається процес перегляду подальших планів щодо реалізації проектів. Криза в будівництві вплинула на суміжні галузі, як-от виробництво будівельних матеріалів. Багато виробників зупинили виробничі потужності.

Основним фактором стрімкого скорочення обсягу будівельних робіт, як і загалом кризових явищ у будівництві, стали проблеми з фінансуванням проектів та платоспроможним попитом на нерухомість. Якщо до початку кризових явищ компанії мали декілька джерел фінансування власних будівельних проектів, зокрема власні кошти, кошти від поточного продажу нерухомості, що будується, та залучені кошти, зокрема кредити від банків, то наразі головним джерелом для подальшого фінансування робіт можуть виступати кошти власників проектів та кошти, що були залучені раніше від продажу нерухомості, що будується, та ще не були витрачені. Криза фінансової системи позначилася на будівельному секторі майже в повному обмеженні можливості залучення кредитного фінансування. Більшість будівельників не тільки не можуть отримати нові кредити, а й рефінансувати старі, тому багато з них опинилися в умовах жорсткої кризи ліквідності, а дехто перебуває під загрозою банкрутства.

Окрім проблем з банківським кредитуванням будівельні компанії стикнулися з серйозною кризою в сфері продажу нерухомості, що будується. Майже зупинене

іпотечне кредитування на тлі зменшення доходів громадян, зростання безробіття, проблем з отриманням заощаджень із банківської системи, зменшення впевненості в завтрашньому дні, що призвело до стрімкого скорочення кількості угод як на первинному, так і на вторинному ринках нерухомості. Проте найбільше постраждав первинний ринок. На скорочення попиту також вплинули сформовані очікування щодо зниження цін на житлову нерухомість. Навіть покупці, що мають необхідні кошти та намір придбати нерухомість, відкладають придбання нерухомості в очікуванні зниження цін. А ті, хто все ж наважується на купівлю житла, роблять це переважно на вторинному ринку.

Таким чином, зупинення кредитування стало найвагомим фактором, що впливає на стан та розвиток галузі. Надалі без поновлення кредитування (як будівельників, так і покупців нерухомості) поживлення в галузі буде малоімовірним.

Наразі, після деякого часу з початку кризи в галузі, можна констатувати, що значне зниження активності на будівельних майданчиках, зупинення будівельних робіт на багатьох з них, порушення заявлених забудовниками строків введення об'єктів в експлуатацію вже призвели до значного послаблення (або навіть до повної втрати) довіри населення до первинного ринку житла. Поточні зупинення будівництва вже призвели до появи недобудов, які мають примарні шанси на подальше будівництво в середньостроковій перспективі, та появи інвесторів, що різними способами, зокрема, апелюючи до держави, намагаються повернути кошти чи знайти бодай якусь перспективу отримання житла за інвестовані кошти. В довгостроковій перспективі зниження довіри до первинного ринку призведе до дуже низького попиту на первинне житло, що перебуває в стадії будівництва, що буде й надалі унеможливити вихід цього ринку з кризи. При цьому найбільше постраждають компанії, проекти яких перебувають на початковій стадії: залучати кошти інвесторів на рівні котловану та перших поверхів буде майже неможливо.

Внаслідок зазначених причин дуже сильно скоротилася кількість угод на ринку житлової нерухомості, особливо на первинному ринку. Порівняно з відповідними періодами минулих років скоротилася кількість угод не на відсотки, а в декілька разів. Навіть у компаній, що продовжують роботи на майданчику, відбуваються лише поодинокі випадки укладення угод. Надходження коштів відбувається, здебільшого, за раніше укладеними угодами придбання нерухомості в розстрочку. На вторинному ринку угоди, здебільшого, відбуваються за найдешевшими об'єктами, на які дійсно існує платоспроможний попит. При цьому пропозиція на ринку, яка значно зросла останнім часом, у декілька разів перевищує попит (зокрема за аналітичними даними компанії RealNest, пропозиція на ринку нерухомості Дніпропетровська перевищує попит у 15 разів). Частина пропозиції формують квартири, що були придбані за допомогою іпотечних кредитів зі спекулятивною метою. При цьому в кінці I кварталу 2009 року помічалось деяке зростання попиту, але при цьому також зростала й пропозиція, зокрема квартир у новобудовах.

У I кварталі 2009 року кризові явища на ринку чітко позначились на вартості нерухомості, яка продовжувала знижуватися. За даними MACON Realty Group, порівняно з докризовим рівнем ціни на нерухомість знизилася приблизно вдвічі, але це не допомогло активізувати ринок первинної нерухомості. Як і раніше,

найвищою залишається вартість нерухомості у Ялті (близько 3 100 дол. США за кв. м) та Алушті (близько 2 000 дол. США за кв. м), де, здебільшого, будуються об'єкти бізнес та еліт-класу. Найнижча вартість серед міст Криму фіксується в Євпаторії (близько 1 400 дол. США за кв. м) та Севастополі (близько 1 300 дол. США за кв. м). Як і в інших містах України, в Криму в поточній ситуації попит спостерігається, здебільшого, на нерухомість невеликої площі економ-класу, яку має бути введено в експлуатацію найближчим часом. На відміну від докризового часу наразі основними покупцями виступають громадяни України. Нерухомість переважно придбавається з метою постійного проживання, тоді як раніше – з метою інвестування та проживання влітку.

Враховуючи поточну ситуацію в банківській сфері та в економіці загалом, можна прогнозувати подальше зниження цін на нерухомість до рівнів, коли її купівля буде можливою без залучення кредитних коштів, зокрема за рахунок наявних у населення накопичень.

У поточній ситуації чи не єдиним можливим джерелом притоку коштів у галузь могли б бути державні кошти. Державна влада, розуміючи важливість будівельної галузі в економіці, намагається робити кроки, що можуть пожвавити галузь. Так, було прийнято закон «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва» та низку інших нормативно-правових актів, які передбачають заходи щодо фінансування об'єктів незавершеного будівництва та підтримку іпотечного кредитування. Але через невизначеність реальних джерел надходження усіх необхідних коштів, бюрократичною тяганиною тощо наразі, у самий розпал кризи, невідомі чіткі параметри (терміни, суми, отримувачі коштів тощо) надходження коштів у галузь. Тому складно говорити про реальний вплив державної підтримки задля виходу галузі з кризи.

Загалом прогнози стосовно подальшого розвитку ринку житлової нерухомості в 2009 році досить невтішні. Очікується, що на тлі економічних проблем та відсутності іпотечного кредитування продовжиться падіння цін, кількість угод буде загалом незначною, зросте кількість операцій обміну нерухомості, первинний ринок перебуватиме в сильній кризі, будівельні роботи триватимуть на невеликій кількості майданчиків, значна кількість будівельних компаній не зможуть виконати взяті на себе зобов'язання. Можна очікувати збільшення пропозиції на ринку через можливий розпродаж банками застав за іпотечними кредитами. Дещо менше постраждає сегмент елітної житлової нерухомості через певну обмеженість пропозиції у цьому сегменті. Певне пожвавлення на ринку очікується після появи платоспроможного попиту, що можливо після поновлення іпотечного кредитування або після значного зниження цін на нерухомість, що загалом може статися не раніше кінця 2009 року. Проте навіть у цьому випадку первинний ринок нерухомості протягом значного періоду часу відчуватиме серйозну кризу довіри з боку інвесторів.

У I кварталі 2009 року криза в будівельній галузі набула всеохоплюючого характеру, що відобразилося як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку будівництва та нерухомості. Зокрема, в січні-березні 2009 року підприємствами і організаціями АР Крим виконано будівельних робіт на суму 298,3 млн. грн., що на 50,6% менше, ніж за відповідний період 2008 року.

Протягом I кварталу 2009 року криза в будівельній галузі була очевидною: на більшості майданчиків було зупинено чи сповільнено до мінімальних темпів активність виконання робіт. Чи не в найгіршому стані перебувають ті гравці, що зробили великі запозичення та до кризи розпочали масштабні проекти. Основним фактором скорочення обсягу будівельних робіт стали проблеми з фінансуванням проектів та платоспроможним попитом на нерухомість. Криза фінансової системи та невіра банкірів у платоспроможність будівельників позначилася на будівельному секторі майже в повному обмеженні можливості залучення кредитного фінансування. Окрім проблем з банківським кредитуванням будівельні компанії стикнулися з серйозною кризою в сфері продажу нерухомості, що будеється.

У I кварталі 2009 року спостерігалось значне зниження активності на будівельних майданчиках, зупинення будівельних робіт на багатьох з них, порушення заявлених забудовниками строків введення об'єктів в експлуатацію вже призвели до значного послаблення (або навіть до повної втрати) довіри населення до первинного ринку житла. В довгостроковій перспективі зниження довіри до первинного ринку призведе до дуже низького попиту на первинне житло, яке перебуває в стадії будівництва, що буде й надалі унеможливити вихід цього ринку з кризи. Внаслідок зазначених причин дуже сильно скоротилася кількість угод на первинному ринку. Порівняно з відповідними періодами минулих років скоротилася кількість угод не на відсотки, а в декілька разів. Навіть у компаній, що продовжують роботи на будмайданчику, відбуваються лише поодинокі випадки укладення угод. Надходження коштів відбувається, здебільшого, за раніше укладеними угодами придбання нерухомості в розстрочку.

3. Аналіз фінансової звітності ТОВ «ФІРМА «ДЕКОР» станом на 31.03.2009 р.

3.1. Аналіз структури балансу

Протягом I кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «ФІРМА «ДЕКОР» майже не змінилась (зменшилась на 0,1%, або на 161,0 тис. грн.), і станом на 31.03.2009 р. становила 112 378,0 тис. грн. Активи товариства сформовано на 13,3% з необоротних активів (переважно з незавершеного будівництва, де обліковуються витрати на реалізацію будівельного проекту) та на 86,7% з оборотних активів (переважно з дебіторської заборгованості за товари, роботи та послуги, де обліковується заборгованість ТОВ «Бестінвест» за придбані акції ВАТ «Комбінат ізоляційних матеріалів», а також видані аванси за будівельні матеріали, тощо). Формування ресурсів компанії протягом аналізованого періоду здійснювалось переважно за рахунок довгострокових зобов'язань (заборгованість за розміщені облігації серій А-Р на суму 97 369,9 тис. грн., довгострокова позика на будівництво від ТОВ «Укрпромбанк» – 12 420,8 тис. грн. та від Артон Маркетинг – 3 131,3 тис. грн.) у розмірі 112 922,0 тис. грн., що на 0,5% перевищує валюту балансу у зв'язку з від'ємним значенням власного капіталу ((-) 6 703,0 тис. грн.).

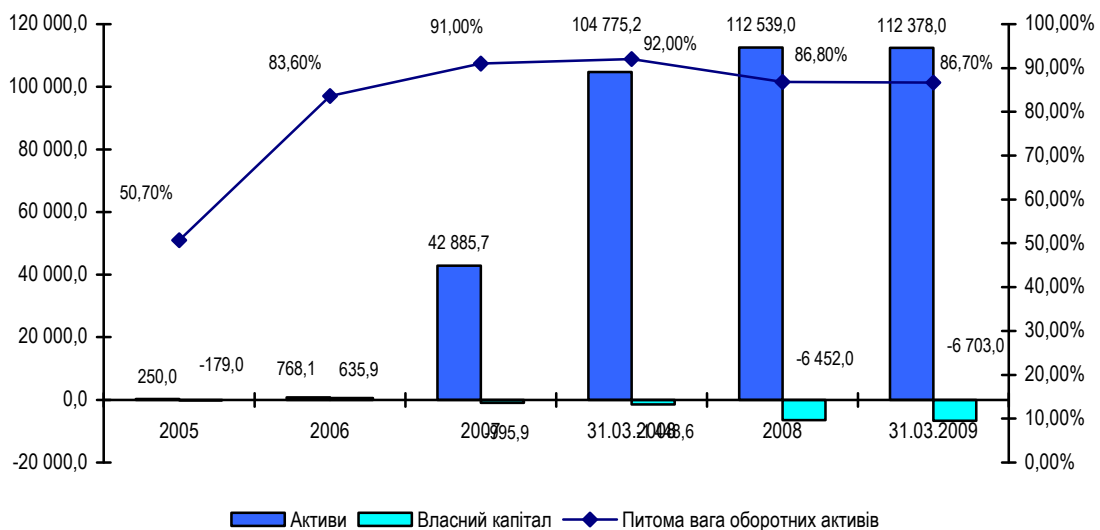


Рисунок 3.1. Динаміка основних балансових показників ТОВ «ФІРМА «ДЕКОР», тис. грн.

Як видно з графіка, основними складовими активів виступають оборотні активи, які на кінець березня 2009 року займали 86,7% валюти балансу.

Протягом I кварталу 2009 року оборотні активи товариства зменшились на 0,1%, або на 158,0 тис. грн., за рахунок іншої поточної дебіторської заборгованості (видані аванси за будівельно-монтажні роботи), і на кінець березня 2009 року становили 97 470,0 тис. грн. Станом на 31.03.2009 р. оборотні активи сформовані

короткостроковою дебіторською заборгованістю на суму 97 356,0 тис. грн., виробничими запасами – 58,0 тис. грн. та іншими оборотними активами – 56,0 тис. грн. (податковий кредит).

Короткострокова дебіторська заборгованість на кінець аналізованого періоду складалась із: заборгованості за товари, роботи та послуги в розмірі 94 528,0 тис. грн. (заборгованість ТОВ «Бестінвест» за придбані акції ВАТ «Комбінат ізоляційних матеріалів», а також видані аванси за будівельні матеріали, тощо), дебіторської заборгованості з розрахунками з бюджетом на суму 2 792,0 тис. грн. та іншої поточної дебіторської заборгованості (видані аванси за будівельно-монтажні роботи) на суму 36,0 тис. грн.

Необоротні активи Товариства на кінець I кварталу 2009 року становили 14 908,0 тис. грн., і були сформовані за рахунок незавершеного будівництва, яке представлене витратами на реалізацію будівельного проекту у розмірі 14 849,0 тис. грн. та основних засобів (офісна техніка та обладнання) на суму 59,0 тис. грн. Протягом I кварталу 2009 року необоротні активи зменшились на 3,0 тис. грн. за рахунок основних засобів (нарахування амортизації за обліковий період).

Протягом I кварталу 2009 року формування валюти балансу компанії здійснювалось переважно за рахунок довгострокових зобов'язань, які станом на 31.03.2009 р. на 0,5% (на 544,0 тис. грн.) перевищували валюту балансу у зв'язку з від'ємним значенням власного капіталу.

Довгострокові зобов'язання в аналізованому періоді були представлені довгостроковими позиками (від Артон Маркетинг у сумі 3 131,3 тис. грн., від ТОВ «Укрпромбанк» – 12 420,8 тис. грн.) на будівництво та розміщеними облігаціями (серій А-Р на загальну суму 97 369,9 тис. грн.), і станом на 31.03.2009 р. становили 112 922,0 тис. грн. У I кварталі 2009 року їх розмір не змінився.

Поточні зобов'язання протягом I кварталу 2009 року трохи збільшились (на 90,0 тис. грн. за рахунок інших поточних зобов'язань) і склалися з короткострокової кредиторської заборгованості на суму 2 123,0 тис. грн. та інших поточних зобов'язань (ПДВ, відсотки за кредит, поворотна фінансова допомога) на суму 4 036,0 тис. грн. Станом на 31.03.2009 р. поточні зобов'язання становили 6 159,0 тис. грн., або 5,5% валюти балансу.

Короткострокова кредиторська заборгованість складається з міжфірмової кредиторської заборгованості на суму 2 046,0 тис. грн., за якою обліковуються розрахунки по оренді приміщення, послуги зв'язку, водопостачання тощо, та заборгованістю за розрахунками з бюджетом – 7,0 тис. грн., зі страхування – 20,0 тис. грн., з оплати праці – 50,0 тис. грн.

Власний капітал Товариства станом на 31.03.2009 р. складався з внесків учасників до статутного фонду у сумі 200,0 тис. грн. зменшеного на розмір непокритого збитку (-) 6 903,0 тис. грн. Таким чином, на кінець аналізованого періоду розмір власного капіталу становив (-) 6 703,0 тис. грн.

Отже, протягом I кварталу 2009 року валюта балансу ТОВ «ФІРМА «ДЕКОР» майже не змінилась (зменшилась на 0,1%, або на 161,0 тис. грн.), і станом на 31.03.2009 р. становила 112 378,0 тис. грн. Активи товариства сформовано на 13,3% з необоротних активів (переважно з незавершеного будівництва, де обліковуються витрати на реалізацію будівельного проекту) та на 86,7% з оборотних активів (переважно з дебіторської заборгованості за товари, роботи та послуги, де обліковується заборгованість ТОВ «Бестінвест» за придбані акції ВАТ «Комбінат ізоляційних матеріалів», а також видані аванси за будівельні матеріали, тощо). Формування ресурсів компанії протягом аналізованого періоду здійснювалось переважно за рахунок довгострокових зобов'язань (заборгованість за розміщені облигації серій А-Р на суму 97 369,9 тис. грн., довгострокова позика на будівництво від ТОВ «Укрпромбанк» – 12 420,8 тис. грн. та від Артон Маркетинг – 3 131,3 тис. грн.) у розмірі 112 922,0 тис. грн., що на 0,5% перевищує валюту балансу у зв'язку з від'ємним значенням власного капіталу ((-) 6 703,0 тис. грн.).

3.2. Аналіз результатів фінансово-господарської діяльності

Протягом аналізованого періоду ТОВ «ФІРМА «ДЕКОР» отримувало доходи за рахунок позики від компанії нерезидента України Артон Маркетинг та кредитної лінії від ТОВ «Укрпромбанк».

Таблиця 3.1. Показники фінансово-господарської діяльності ТОВ «ФІРМА «ДЕКОР», тис. грн.

Показник	2005	2006	2007	I кв. 2008	2008	I кв. 2009
Разом чисті доходи	5,0	970,7	43 460,0	0,0	64 837,0	14,0
Разом витрати	152,6	152,0	45 095,4	453,0	70 293,0	265,0
Чистий прибуток	(147,6)	818,7	(1 635,4)	(453,0)	(5 456,0)	(251,0)

Витрати сформовані адміністративними витратами, витратами на фінансування поточної діяльності (інші операційні витрати, за якими обліковуються собівартість реалізованої валюти, витрати на зберігання цінних паперів, підписка на періодичні видання, витрати офісу тощо) та виплату відсотків за позиками (інші звичайні витрати).

Таким чином, результатом фінансово-господарської діяльності товариства протягом I кварталу 2009 року стало отримання збитку в розмірі (-) 251,0 тис. грн.

Протягом аналізованого періоду ТОВ «ФІРМА «ДЕКОР» отримувало доходи за рахунок позики від компанії нерезидента України Артон Маркетинг та кредитної лінії від ТОВ «Укрпромбанк». Витрати сформовані адміністративними витратами, витратами на фінансування поточної діяльності (інші операційні витрати, за якими обліковуються собівартість реалізованої валюти, витрати на зберігання цінних паперів, підписка на періодичні видання, витрати офісу тощо) та виплату відсотків за позиками (інші звичайні витрати). Таким чином, результатом фінансово-господарської діяльності товариства протягом I кварталу 2009 року стало отримання збитку в розмірі (-) 251,0 тис. грн.

4. Інформація про боргові зобов'язання товариства станом на 31.03.2009 р.

4.1. Інформація про позики

У своїй діяльності ТОВ «ФІРМА «ДЕКОР» користується беззаставною довгостроковою позикою, наданою Arton Marketing S.A. – нерезидента України, 24 листопада 2006 року терміном на 3 роки під 3% річних та лімітом 5 000,0 тис. дол. США. Станом на 31.03.2009 р. заборгованість товариства за цією позикою становить 3 131,3 тис. грн. (у I кварталі 2009 року розмір заборгованості не змінився).

Також 24 жовтня 2007 року між ТОВ «ФІРМА «ДЕКОР» та ТОВ «Укрпромбанк» укладено кредитний договір №338/КВ-07, згідно з яким останній для фінансування будівництва (Пансіонату котеджного типу в бухті «Омега» у м. Севастополі) надає ТОВ «ФІРМА «ДЕКОР» невідновлювальну відкличну мультивалютну кредитну лінію з лімітом 1 430,0 тис. євро (15% – у доларах США, 22% – у гривнях) та терміном погашення до 31.12.2009 р. Заставою за кредитом виступають майнові права на об'єкт незавершеного будівництва, а саме: 15 апартаментів загальною площею 1 548,2 кв. м у корпусі № 1, 19 апартаментів загальною площею 1 530,0 кв. м у корпусі № 3, та два котеджі типу 2 загальною площею 528,2 кв. м (договір іпотеки майнових прав №338/Зквіп-07 від 24.10.2007 р.). Станом на 31.03.2009 р. заборгованість за кредитом становить 12 420,8 тис. грн. (у I кварталі 2009 року розмір заборгованості не змінився).

Таблиця 4.1. Інформація про позики ТОВ «Фірма «Декор»

Позикодавець	Валюта кредиту	Ліміт заборгованості	Процентна ставка, % річних	Термін отримання	Термін погашення	Заборгованість на 31.03.2009 р., тис. грн.
Артон Маркетинг	дол. США	5 000 000,0	3,0	24.11.2006	24.11.2009	3 131,3
ТОВ «Укрпромбанк»	євро	1 430 000,0	15	24.10.2007	31.12.2009	12 420,8
Всього						15 552,1

Таким чином, на кінець I кварталу 2009 року загальна заборгованість товариства за позиками становила 15 552,1 тис. грн.

4.2. Інформація про випуск облігацій

13 липня 2007 року Державна комісія з цінних паперів та фондового ринку України зареєструвала випуск облігацій серій А-Р, емітентом яких виступає ТОВ «Фірма «Декор», і видала тимчасові свідоцтва по кожній серії.

Фінансові ресурси, залучені від продажу облигацій, у повному обсязі (сто дев'ять мільйонів дев'ятсот двадцять чотири тисячі п'ятсот дев'яносто дві гривні 00 коп.), спрямовуються на фінансування робіт з будівництва комплексу «Пансіонат котеджного типу», який складається з 4 дев'ятиповерхових блоків, 14 блокованих котеджів, 8 окремо розташованих котеджів, блоку громадсько-побутового призначення та критого паркінгу на 42 машино-місця, загальною проектною площею 25 914,9 кв. м, розташованого за адресою: АР Крим, м. Севастополь, Гагарінський район, район бухти «Омега».

Джерелом погашення емітованих безпроцентних (цільових) облигацій відповідних серій є новозбудована кількість квадратних метрів у комплексі «Пансіонат котеджного типу» за адресою: АР Крим, м. Севастополь, Гагарінський район, район бухти «Омега». Погашення облигацій здійснюється шляхом передачі апартаментів, нежитлових приміщень, машино-місць у комплексі «Пансіонат котеджного типу» відповідно до серії облигацій. Номінальна вартість однієї облигації дорівнює вартості 0,01 кв. м загальної площі апартаментів, нежитлових приміщень, машино-місць.

При погашенні одна облигація дає право на придбання:

- серії А – 0,01 кв. м загальної площі апартаменту в окремо розташованих котеджах №№ 1 або 2, котеджної групи № 1 в Пансіонаті котеджного типу;
- серії В – 0,01 кв. м загальної площі апартаменту в окремо розташованих котеджах №№ 3 або 4, котеджної групи № 1 в Пансіонаті котеджного типу;
- серії С – 0,01 кв. м загальної площі апартаменту в окремо розташованих котеджах №№ 5 або 6, котеджної групи № 1 в Пансіонаті котеджного типу;
- серії D – 0,01 кв. м загальної площі апартаменту в окремо розташованих котеджах №№ 7 або 8, котеджної групи № 1 в Пансіонаті котеджного типу;
- серії Е – 0,01 кв. м загальної площі апартаменту в окремо розташованих котеджах №№ 1-4, котеджної групи № 2 в Пансіонаті котеджного типу;
- серії F – 0,01 кв. м загальної площі апартаменту в окремо розташованих котеджах №№ 5-8, котеджної групи № 2 в Пансіонаті котеджного типу;
- серії G – 0,01 кв. м загальної площі апартаменту в окремо розташованих котеджах №№ 9-11, котеджної групи № 2 в Пансіонаті котеджного типу;
- серії H – 0,01 кв. м загальної площі апартаменту в окремо розташованих котеджах №№ 12-14, котеджної групи № 2 в Пансіонаті котеджного типу;
- серії I – 0,01 кв. м загальної площі апартаменту з 2 по 5 поверхи в дев'ятиповерховому корпусі №1 в Пансіонаті котеджного типу;
- серії J – 0,01 кв. м загальної площі апартаменту з 6 по 9 поверхи в дев'ятиповерховому корпусі № 1 в Пансіонаті котеджного типу;

- серії К – 0,01 кв. м загальної площі апартаменту з 2 по 5 поверхи в дев'ятиповерховому корпусі № 2 в Пансіонаті котеджного типу;
- серії L – 0,01 кв. м загальної площі апартаменту з 6 по 9 поверхи в дев'ятиповерховому корпусі № 2 в Пансіонаті котеджного типу;
- серії M – 0,01 кв. м загальної площі апартаменту з 2 по 5 поверхи в дев'ятиповерховому корпусі № 3 в Пансіонаті котеджного типу;
- серії N – 0,01 кв. м загальної площі апартаменту з 6 по 9 поверхи в дев'ятиповерховому корпусі № 3 в Пансіонаті котеджного типу;
- серії O – 0,01 кв. м загальної площі апартаменту з 2 по 5 поверхи в дев'ятиповерховому корпусі № 4 в Пансіонаті котеджного типу;
- серії P – 0,01 кв. м загальної площі апартаменту з 6 по 9 поверхи в дев'ятиповерховому корпусі № 4 в Пансіонаті котеджного типу;
- серії Q – 0,01 кв. м загальної площі приміщень у громадсько-побутовому корпусі в Пансіонаті котеджного типу;
- серії R – 0,01 кв. м загальної площі машино-місця в заглибленому паркінгу в Пансіонаті котеджного типу.

Корисна площа Пансіонату котеджного типу становить 25 519,24 кв. м, облігації випускаються для фінансування будівництва 20 034,80 кв. м комплексу, що становить 78,5% від корисної площі.

Станом на 31.03.2009 р. у повному обсязі розміщенні облігації серій А-Р на загальну суму 97 369,9 млн. грн. У зв'язку із закінченням терміну розміщення, було анульовано тимчасові свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій серій Q та R (розпорядження ДКЦПФР №156-С-Т-О та №157-С-Т-О від 02.09.2008 р.).

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових облігацій ТОВ «ФІРМА «ДЕКОР» підтверджено на рівні uaССС, прогноз «стабільний».

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу моніторингу рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів

Ю. В. Просоленко

Додатки

Балансові дані ТОВ «Фирма «Декор», тис. грн.

	31.12.2006	31.12.2007	31.03.2008	31.12.2008	31.03.2009
Актив	768,10	42 885,70	104 775,20	112 539,00	112 378,00
I. Необоротні активи	683,60	3 876,00	8 339,00	14 911,00	14 908,00
Незавершене будівництво	641,80	3 808,20	8 273,50	14 849,00	14 849,00
Основні засоби:	41,80	67,80	65,50	62,00	59,00
II. Оборотні активи	82,80	39 008,00	96 435,30	97 628,00	97 470,00
Запаси:	0,00	0,00	0,00	58,00	58,00
виробничі запаси	0,00	0,00	0,00	58,00	58,00
Дебіторська заборгованість за товари:	0,00	36 700,00	36 690,00	94 511,00	94 528,00
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	66,00	950,30	1 461,00	3 039,00	2 828,00
з бюджетом	66,00	950,30	1 131,60	2 783,00	2 792,00
Інша поточна дебіторська заборгованість	1,70	1 305,20	329,40	256,00	36,00
Поточні фінансові інвестиції	0,00	0,00	57 798,80	0,00	0,00
Грошові кошти та їх еквіваленти:	13,10	32,50	3,70	0,00	0,00
в національній валюті	13,10	32,50	3,70	0,00	0,00
в іноземній валюті	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Інші оборотні активи	2,00	20,00	481,80	20,00	56,00
III. Витрати майбутніх періодів	1,70	1,70	0,90	0,00	0,00
Пасив	768,10	42 885,70	104 775,20	112 539,00	112 378,00
I. Власний капітал	639,50	(995,90)	(1 448,60)	(6 452,00)	(6 703,00)
Статутний капітал	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	439,50	(1 195,90)	(1 648,60)	(6 452,00)	(6 903,00)
II. Забезпечення наступних витрат і платежів	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Довгострокові зобов'язання	0,00	43 444,90	104 114,20	112 922,00	112 922,00
Інші довгострокові зобов'язання	0,00	43 444,90	104 114,20	112 922,00	112 922,00
IV. Поточні зобов'язання	128,60	436,70	2 109,60	6 069,00	6 159,00
Кредиторська заборгованість за товари	79,10	107,00	458,70	2 039,00	2 046,00
Поточні зобов'язання за розрахунками:	5,00	4,20	4,50	41,00	77,00
з бюджетом	0,40	4,20	4,50	7,00	7,00
зі страхування	1,50	0,00	0,00	8,00	20,00
з оплати праці	3,10	0,00	0,00	26,00	50,00
Інші поточні зобов'язання	44,50	325,50	1 646,40	3 989,00	4 036,00
V. Доходи майбутніх періодів	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Дані звіту про фінансові результати ТОВ «Фирма «Декор», тис. грн.

Показник	2006	2007	I кв. 2008	2008	I кв. 2009
Чистий обсяг продажу	0,0	0,0	0,0	98,0	14,0
Інші операційні доходи	0,0	43 459,9	0,0	64 739,0	0,0
Інші звичайні доходи	970,7	0,1	0,0	0,0	0,0
Надзвичайні доходи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом чисті доходи	970,7	43 460,0	0,0	64 837,0	14,0
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Матеріальні витрати	1,4	6,8	7,0	12,0	0,0
Витрати на оплату праці	41,3	84,4	29,0	141,0	29,0
Відрахування на соціальні заходи	15,9	55,6	11,0	54,0	11,0
Амортизація	3,6	6,9	4,0	14,0	4,0
Інші операційні витрати	89,8	44 831,3	241,0	68 903,0	198,0
у тому числі	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Собівартість реалізованих товарів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші звичайні витрати	0,0	110,4	161,0	1 169,0	23,0
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом витрати	152,0	45 095,4	453,0	70 293,0	265,0
Чистий прибуток (збиток)	818,7	(1 635,4)	(453,0)	(5 456,0)	(251,0)