

Рейтинговий звіт TRND 001-017 short 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 K – 159 933 450,00 грн.; серії L – 59 629 200,00 грн.; серії M – 34 445 400,00 грн.; на загальну суму: 340 177 210,00 грн.
Номінальна вартість однієї облигації:	серій A-D – 55,55 грн.; серій I, J – 55,55 грн.; серій K, L, M – 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 K – 3 135 950 шт.; серії L – 1 169 200 шт.; серії M – 675 400 шт.; загальна кількість: 6 531 750 шт.
Термін розміщення:	серій A-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 K, L, M – 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 K, L, M – 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 K, L, M – з 02.07.2012 р. по 01.12.2012 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата оновлення:	08.12.2011 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	серій A-D – uaBB серій I-M – uaBB
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 III квартал та 9 місяців 2011 року в цілому, 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	06.03.2009	20.08.2009	29.12.2009	09.11.2010	03.03.2010	31.05.2011	09.08.2011	08.12.2011
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB	uaB+	uaB+	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB
Прогноз	стабільний	стабільний	позитивний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підвищення	підтвердження зі зміною прогнозу	підвищення зі зміною прогнозу	підтвердження	підтвердження	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	31.03.2011	31.05.2011	09.08.2011	08.12.2011
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB	uaB	uaB+	uaB+	uaB+	uaB+	uaBB	uaBB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підвищення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підвищення	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.

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

- введенням в експлуатацію I черги житлового комплексу «Паркове місто» по вул. Вишгородській, 45 у м. Києві загальною площею понад 80 тис. кв. м.;
- досвідом погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- значним досвідом виконання будівельних робіт холдингом «К.А.Н. Девелопмент», до складу якого входить Генпідрядник ТОВ «К.А.Н. Строй», що здійснює будівництво житлового комплексу.

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

- нестабільними результатами фінансово-господарської діяльності протягом останніх років;
- 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.

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

- введенням в експлуатацію I черги житлового комплексу «Паркове місто» по вул. Вишгородській, 45 у м. Києві загальною площею понад 80 тис. кв. м.;
- ступенем будівельної готовності II черги (станом на 01.12.2011 р. – 95%), приміщення в якому мають бути передані за облігаціями серій K, L та M;
- досвідом погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- значним досвідом виконання будівельних робіт холдингом «К.А.Н. Девелопмент», до складу якого входить Генпідрядник ТОВ «К.А.Н. Строй», що здійснює будівництво 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;
- 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	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	30.09.2010	31.12.2010	31.03.2011	30.06.2011	30.09.2011
Актив / Пасив	5 431	1 172 664	1 755 044	1 065 315	974 161	949 620	972 370,3	981 022,7	1 040 427
Дебіторська заборгованість	228	7 749	223 002	260 584	320 890	297 602	296 951,9	293 109,4	323 756
Незавершене виробництво	–	40 864	174 306	356 215	7 250	–	–	–	–
Незавершені капітальні інвестиції	–	–	1 079	1 710	228 949	257 852	286 867,8	204 556,5	253 186
Нематеріальні активи	79	1 114 942	1 115 039	363 771	363 775	363 804	–	–	–
Довгострокові зобов'язання	2 316	56 322	579 552	750 192	677 380	666 642	254 008,1	254 008,0	254 008
Власний капітал	2 616	1 116 239	1 008 123	308 921	232 277	213 423	217 676,2	201 522,7	207 692

Основні результати фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2006	2007	2008	2009	9 міс. 2010	2010	3 міс. 2011	6 міс.2011	9 міс. 2011
Чистий обсяг продажів	978	1 446	247	59	167 813	177 736	13 120	33 110	74 113
Валовий прибуток (збиток)	(616)	1 420	247	59	(13 967)	(16 075)	7 394	19 144	43 610
Операційний прибуток (збиток)	(2 494)	(173)	(142 897)	(15 127)	(25 665)	(25 873)	3 872	(11 031)	4 724
Чистий прибуток (збиток)	(2 494)	(1 411)	(157 409)	(109 037)	(76 644)	(95 498)	4 253	(11 900)	(5 731)

Резюме

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.

З 2006 року основною сферою діяльності ПрАТ «Агрофірма «Троянда» є участь у реалізації інвестиційно-будівельних проектів (зведення житлових будинків). Протягом січня-вересня 2011 року підприємствами Київської області виконано будівельних робіт на загальну суму 1 706,1 млн. грн., що у порівняльних цінах на 46,4% більше ніж за відповідний період 2010 року. Приріст обсягів будівельних робіт переважно був забезпечений підприємствами, задіяними в новому будівництві, реконструкції і технічному переозброєнні, питома вага яких у загальному обсязі виконаних будівельних робіт склала близько 90%. Збільшення обсягів будівельних робіт протягом аналізованого періоду насамперед обумовлено низькою порівняльною базою (за січень-вересень 2010 року обсяги виконаних будівельних робіт у Київській області становили близько 70% обсягів аналогічного періоду 2009 року). Крім того, на зростання показників галузі вплинуло активізація будівельних робіт на інфраструктурних проектах у рамках підготовки до Євро-2012. Слід зазначити, що ринок житлової нерухомості Київської області в цілому та зокрема м. Києва характеризується найвищими цінами та більш платоспроможним попитом, порівняно з іншими регіонами України. Це робить м. Київ найбільш привабливим для забудовників та інвесторів. Протягом III кварталу 2011 року на ринку нерухомості м. Києва спостерігалось несуттєве зростання кількості оформлених угод купівлі-продажу, проте їх обсяги значно менші ніж у до кризовий період (2007-2008 рр.), про що свідчать низькі темпи зростання цін на житлову нерухомість. Так, за даними компанії SV Development протягом III кварталу 2011 року вартість житла на вторинному ринку нерухомості м. Києва зросла в середньому на 0,5% до 1 826 дол. США за кв. м, на первинному ринку – на 1% до 1 602 дол. США за кв. м.

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 підяду № 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 кварталі 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 30.09.2011 р. здійснило фінансування будівництва у розмірі 705 232,9 тис. грн. (на 30.06.2011 р. – 632 891 тис. грн., на 31.03.2011 р. – 595 688 тис. грн.), що складає 36,0% від кошторису (або 97,0% від запланованого обсягу фінансування I та II черг). На початок жовтня на об'єкті будівництва II черги завершено зведення усіх секцій, завершується робота по встановленню цегляної кладки перегородок, закінчуються роботи з прокладання зовнішніх мереж, каналізації, водостоку, вентиляції, роботи з монтажу віконних блоків, продовжується робота по стягуванню підлоги, на 80% закінчені роботи по установці фасаду. Будівельна готовність II черги комплексу на 01.12.2011 р. становила 95% (на 01.08.2011 р. – 70%, на 01.05.2011 р. – 48%).

Протягом III кварталу 2011 року валюта балансу ПрАТ «Агрофірма «Троянда» зросла на 6,1%, до 1 040 426,5 тис. грн., переважно за рахунок нарощення капіталовкладень у реалізацію проекту будівництва житлового комплексу «Паркове місто» в активах та поточних зобов'язань – в пасивах. У звітному періоді відбулося збільшення розміру дебіторської заборгованості на 10%, до 323 756 тис. грн. переважно за рахунок заборгованості за виданими авансами на фінансування виконання будівельно-монтажних робіт. Станом на 30.09.2011 р. валюта балансу підприємства було сформовано на 20% власними коштами та на 80% запозиченими. В результаті зменшення розміру збитку у звітному періоді, сума власного капіталу підприємства зросла на 3% та склала 207 692 тис. грн. Розмір поточних зобов'язань у звітному періоді зріс на 10% до 578 757 тис. грн. в основному за рахунок інших поточних зобов'язань, де переважно обліковується заборгованість за фінансовими позиками юридичних осіб.

За 9 місяців 2011 року було отримано доходів на суму 76 990 тис. грн. (за 9 місяців 2010 року – 280 940 тис. грн.) за рахунок реалізації житлових приміщень у житловому комплексі «Паркове місто» I черги, оборотних активів (мережі підстанцій), неопераційної курсової різниці. Проте, понесені витрати у розмірі 83 141 тис. грн. (собівартість реалізованих активів, нараховані резерви на дебіторську заборгованість, загальновиробничі витрати, сплачені відсотки за користування позикою) перевищили отримані доходи, і як наслідок, результатом господарської діяльності за 9 місяців 2011 року стало отримання збитку у розмірі 5 731 тис. грн. (за 9 місяців 2010 року – 76 644 тис. грн.).

Фінансові зобов'язання ПрАТ «Агрофірма «Троянда» станом на 30.09.2011 р. представлено заборгованістю за валютною позикою нерезидента України на суму 40 425 тис. дол. США (у національній валюті за офіційним курсом НБУ – 322 296 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-Д 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-І, 100% яких перебувало в обігу, у зв'язку із введенням в експлуатацію

І черги будівництва житлового комплексу. Після закінчення терміну погашення облігацій серій А-І (30.04.2010 р.) залишилися непогашеними 5,5% облігацій, що пов'язано з несвочасним поданням облігацій до погашення власниками. Станом на 30.09.2011 р. за І випуском (серії А-І) повністю погашено облігації серій І та ІІ, заборгованість за облігаціями серії А становить 280 тис. грн. та серії С – 2 299 тис. грн. Другий випуск (серії ІІІ-ІІІІ) погашено повністю. За ІІІ випуском (серії ІІІІІ-ІІІІІІ) повністю погашено серії ІІІІІ та ІІІІІІ, облігації серій ІІІІІІІ-ІІІІІІІІ розміщено в повному обсязі на загальну суму 254 008 тис. грн.

Висновок

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

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

Т. в. о. голови рейтингового комітету

О. В. Чорноротов

**Провідний фінансовий аналітик відділу
корпоративних рейтингів**

І. І. Пузенко

Додатки

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

ПОКАЗНИК	Код рядка	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	30.09.2010	31.12.2010	31.03.2011	30.06.2011	30.09.2011
БАЛАНС										
I. Необоротні активи										
Нематеріальні активи:										
залишкова вартість	10	79	1 114 942	1 115 039	363 771	363 775	363 804	363 788	–	–
первісна вартість*	11	80	1 115 036	1 115 039	363 771	363 777	363 873	363 821	–	–
знос*	12	1	95	–	1	2	69	33	–	–
Незавершені капітальні інвестиції	20	–	–	1 079	1 710	228 949	257 852	286 868	204 557	253 186
Основні засоби:										
залишкова вартість	30	2 667	1 295	643	3 407	1 130	652	603	368 687	368 745
первісна вартість*	31	5 165	1 750	1 111	4 216	1 755	1 234	1 244	369 452	369 592
знос*	32	2 498	455	468	809	625	582	641	765	844
Довгострокові фінансові інвестиції:										
інші фінансові інвестиції	45	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Усього за розділом I	80	2 746	1 116 237	1 116 761	368 888	593 854	622 308	651 259	573 243	621 935
II. Оборотні активи										
Запаси:										
виробничі запаси	100	40	27	2 922	6 527	2 229	1 633	1 395	1 416	1 419
незавершене виробництво	120	–	40 864	174 306	356 315	7 250	–	–	–	–
готова продукція	130	–	–	–	–	–	–	–	19 149	–
Дебіторська заборгованість за товари:										
чиста реалізаційна вартість	160	168	168	82	41	779	534	217	3 341	10 864
первісна вартість	161	168	168	82	95	1 447	1 308	534	4 003	13 241
резерв сумнівних боргів	162	–	–	–	54	668	774	316	662	2 377
Дебіторська заборгованість за розрахунками:										
з бюджетом	170	6	133	524	72 451	38 046	40 175	42 196	41 906	50 912
за виданими авансами	180	–	–	191 037	170 509	281 446	256 331	253 792	–	–
з нарахованих доходів	190	–	–	–	15	–	–	–	–	–
Інша поточна дебіторська заборгованість	210	55	7 448	31 359	17 568	619	562	746	247 863	261 980
Грошові кошти та їх еквіваленти:										
в національній валюті	230	315	649	7 970	55 636	32 367	20 157	14 450	5 433	4 401
в іноземній валюті	240	–	–	41 601	17 078	6 805	277	–	6	6
Інші оборотні активи	250	249	7 133	31 807	387	3 049	4 785	5 166	4 725	2 290
Усього за розділом II	260	835	56 422	481 608	696 427	372 590	324 404	318 188	323 839	331 871
III. Витрати майбутніх періодів	270	1 851	6	6	–	–	–	15	25	93
IV. Необоротні активи та групи вибуття	275	–	–	–	–	7 717	2 908	2 908	83 916	86 528
Баланс	280	5 431	1 172 664	1 598 375	1 065 315	974 161	949 620	972 370	981 023	1 040 427

ПОКАЗНИК	Код рядка	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	30.09.2010	31.12.2010	31.03.2011	30.06.2011	30.09.2011
I. Власний капітал										
Статутний капітал	300	3 405	3 405	53 030	53 030	53 030	53 030	53 030	53 030	53 030
Пайовий капітал	310	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Додатковий вкладений капітал	320	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Інший додатковий капітал	330	2 910	1 117 944	1 117 944	366 642	366 642	366 642	366 642	366 642	366 642
Резервний капітал	340	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	350	(3 699)	(5 110)	(162 851)	(110 751)	(187 395)	(206 249)	(201 996)	(218 149)	(211 980)
Неоплачений капітал	360	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучений капітал	370	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Усього за розділом I	380	2 616	1 116 239	1 008 123	308 921	232 277	213 423	217 676	201 523	254 008
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	677 380	666 424	254 008	254 008	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	677 380	666 424	254 008	254 008	254 008
IV. Поточні зобов'язання										
Короткострокові кредити банків	500	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	510	-	-	-	-	9 140	3 885	388 448	335 036	322 296,4
Векселі видані	520	-	-	-	-	-	-	3 422	-	-
Кредиторська заборгованість за товари	530	473	18	98	394	2 855	2 985	2 221	5 031	9 351,5
Поточні зобов'язання за розрахунками:										
з одержаних авансів	540	-	-	-	-	35 891	47 403	52 179	-	-
з бюджетом	550	8	64	118	7	88	89	4	33	31
з позабюджетних платежів	560	-	-	54	77	-	-	-	-	-
зі страхування	570	3	2	2	1	15	-	4	73	76
з оплати праці	580	0	-	-	-	46	-	135	207	226
з учасниками	590	-	-	-	-	-	-	-	-	-
із внутрішніх розрахунків	600	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші поточні зобов'язання	610	15	19	6 012	5 723	164 69	15 411	54 272	185 113	246 745
Усього за розділом IV	620	500	103	6 231	6 202	64 504	69 773	500 686	525 492	578 727
V. Доходи майбутніх періодів										
Баланс	640	5 431	1 172 664	1 755 044	1 065 315	974 161	949 620	972 370	981 023	1 040 427

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

ПОКАЗНИК	Код рядка	2006	2007	2008	2009	9 міс. 2010	2010	3 міс. 2011	6 міс. 2011	9 міс. 2011
I. Фінансові результати										
Доход від реалізації продукції	10	1 174	1 736	297	113	200 848	213 283	14 485	36 501	83 092
Податок на додану вартість	15	196	289	50	19	33 035	35 547	1 365	3 391	8 979
Акцизний збір	20	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Інші вирахування з доходу	30	–	–	–	35	–	–	–	–	–
Чистий дохід від реалізації продукції	35	978	1 446	247	59	167 813	177 736	13 120	33 110	74 113
Собівартість реалізованої продукції	40	1 594	27	–	–	181 780	193 811	5 726	13 967	30 503
Валовий:										
прибуток	50	–	1 420	247	59	–	–	7 394	19 143	43 610
збиток	55	616	–	–	–	13 967	16 075	–	–	–
Інші операційні доходи	60	–	658	149 714	361 552	105 241	108 794	522	743	756
Адміністративні витрати	70	275	1 725	1 570	3 053	3 389	5 265	1 597	–	–
Витрати на збут	80	68	29	569	1 552	3 097	4 324	1 161	–	–
Інші операційні витрати	90	1 535	497	290 719	372 133	110 453	109 003	1 286	30 917	39 643
Фінансові результати від операційної діяльності:										
прибуток	100	–	–	–	–	–	–	3 872	–	4 724
збиток	105	2 494	173	142 897	15 127	25 665	25 873	–	11 031	–
Доход від участі в капіталі	110	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Інші фінансові доходи	120	–	2	54	452	1 659	1 669	19	–	–
Інші доходи	130	–	215	7 632	11 975	6 227	6 320	1 503	2 023	2 121
Фінансові витрати	140	–	–	21 115	69 005	56 063	72 107	33	–	–
Витрати від участі в капіталі	150	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Інші витрати	160	–	1 408	933	36 790	2 802	5 507	1 317	3 102	12 786
Фінансові результати до оподаткування:										
прибуток	170	–	–	–	–	–	–	4 043	–	–
збиток	175	2 494	1 364	157 259	108 495	76 644	95 498	–	12 110	5 941
Податок на прибуток	180	–	47	150	542	–	–	209	210	210
Фінансові результати:										
прибуток	190	–	–	–	–	–	–	4 253	–	–
збиток	195	2 494	1 411	157 409	109 037	76 644	95 498	–	11 900	5 731
Чистий:										
прибуток	220	–	–	–	–	–	–	4 253	–	–
збиток	225	2 494	1 411	157 409	109 037	76 644	95 498	–	11 900	5 731

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 благоустроєм пам'ятки природи «Паркове місто» по вул. Вишгородській, 45 у Подільському районі м. Києва, виданий Службою «Київдержекспертиза» Замовнику будівництва ТОВ «К.А.Н. Девелопмент»



Рисунок 1. Стан будівництва II черги житлового комплексу по вул. Вишгородській, 45 у м. Києві у вересні та листопаді 2011 року