

Рейтинговий звіт TRND 001-016 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:	09.08.2011 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 II квартал та I півріччя 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	04.06.2009	20.08.2009	29.12.2009	09.11.2010	03.03.2010	31.05.2011	09.08.2011
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB	uaB+	uaB+	uaB+	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB	uaBB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	позитивний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підвищення	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу	підвищення зі зміною прогнозу	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
Рівень довгострокового кредитного рейтингу	uaB	uaB	uaB+	uaB+	uaB+	uaB+	uaBB
Прогноз	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія	визначення	підтвердження	підвищення	підтвердження	підтвердження	підтвердження	підвищення

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;
- обсягом виконаних 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 01.08.2011 р. – 70%), приміщення в якому мають бути передані за облігаціями серій K, L та M;
- досвідом погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- обсягом виконаних 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	30.06.2010	31.12.2010	31.03.2011	30.06.2011
Актив / Пасив	5 431	1 172 664	1 755 044	1 065 315	1 034 482	949 620	972 370,3	981 022,7
Дебіторська заборгованість	228	7 749	223 002	260 584	387 746	297 602	296 951,9	293 109,4
Незавершене виробництво	–	40 864	174 306	356 215	104 725	–	–	–
Незавершене будівництво	–	–	1 079	1 710	221	257 852	286 867,8	204 556,5
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	716 567	666 642	254 008,1	254 008,0
Власний капітал	2 616	1 116 239	1 008 123	308 921	245 292	213 423	217 676,2	201 522,7

Основні результати фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2006	2007	2008	2009	6 міс. 2010	2010	3 міс. 2011	6 міс.2011
Чистий обсяг продажів	978	1 446	247	59	167 799	177 736	13 119,7	33 110,1
Валовий прибуток (збиток)	(616)	1 420	247	59	(13 981)	(16 075)	7 394	19 144
Операційний прибуток (збиток)	(2 494)	(173)	(142 897)	(15 127)	(30 924)	(25 873)	3 872	(11 031)
Чистий прибуток (збиток)	(2 494)	(1 411)	(157 409)	(109 037)	(63 629)	(95 498)	4 253	(11 900,4)

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). У I півріччі 2011 року в м. Києві виконано будівельних робіт на суму 4 950,9 млн. грн., що на 9,5% більше проти січня–червня попереднього року. За характером будівництва обсяги робіт розподілилися таким чином: роботи з нового будівництва, реконструкції та технічного переоснащення склали 91,5% від загального обсягу, решта – з капітального (6,1%) та поточного (2,4%) ремонту. За даними компанії SV Development, у м. Києві протягом січня-липня 2011 року було здійснено 8 334 угод купівлі-продажу житла, що на 19,3% більше, ніж протягом аналогічного періоду 2010 року, чому сприяло поступове відновлення іпотечного кредитування. Так, протягом I півріччя 2011 року середні відсоткові ставки по іпотечним кредитам скоротилися на 3-4% до рівня 17-18% річних і до кінця поточного року прогнозується поступове скорочення ще на 2%. Значного відновлення обсягів продажу житлової нерухомості на ринку м. Києва слід очікувати після стабілізації ситуації в економіці країни, що в свою чергу, має призвести 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 30.06.2011 р. здійснено фінансування будівництва у розмірі 632,9 млн. грн. (на 31.03.2011 р. – 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 32,3% від кошторису (або 87,1% від запланованого обсягу фінансування I та II черг). На початок липня на об'єкті будівництва II черги тривали роботи по монтажу і заливці бетонних перекриттів, в секції 1.1 зведений каркас до 22-го поверху (на 19.05.2011 р. - 18-го поверху, на кінець грудня 2010 року - 14 поверху, на кінець вересня 2010 року – 4-го поверху кінець грудня 2009 року – 10-го поверху), в секції 9 зведений каркас до 23-го поверху, в секції 10.2 на рівні 10-го поверху (на 19.05.2011 р. – 6-го поверху), в секціях 10.1 та 3.1. – завершено зведення каркасу, проводиться цегляна кладка перегородок, продовжуються роботи з прокладання зовнішніх мереж, каналізації, водостоку, вентиляції, роботи з монтажу віконних блоків. Будівельна готовність II черги комплексу на 01.08.2011 р. становила 70% (на 01.05.2011 р. – 48%).

Протягом II кварталу 2011 року валюта балансу ПрАТ «Агрофірма «Троянда» збільшилася на 0,8%, до 981 023 тис. грн., як за рахунок оборотних активів, а саме, готової продукції, так і статті «Необоротні активи та групи вибуття». Протягом II кварталу 2011 року відбулося зменшення розміру необоротних активів на 12%, до 573 243 тис. грн. в зв'язку з передачею на баланс ПАТ «Київенерго» теплових мереж та закінчення всіх необхідних будівельних робіт на об'єкті будівництва I черги даного житлового комплексу. Станом на 30.06.2011 р. активи підприємства було сформовано на 21% власними коштами та на 79% запозиченими. В результаті збиткової діяльності в звітному періоді сума власного капіталу підприємства скоротилася на 7,4% та склала 201 523 тис. грн. Розмір поточних зобов'язань у звітному періоді зріс на 5% до 525 492 тис. грн. в основному за рахунок інших поточних зобов'язань, де переважно обліковується заборгованість за фінансовими позиками юридичних осіб.

Протягом I півріччя 2011 року було отримано доходів на суму 33 110 тис. грн. (за I півріччя 2010 року – 167 799 тис. грн.). У звітному періоді 2011 року 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. Проте, понесені витрати на операційну діяльність не перевищили отримані доходи, і як наслідок, результатом господарської діяльності у I півріччі 2011 року стало отримання чистого збитку у розмірі 11 900 тис. грн. (у I півріччі 2010 року – 63 629 тис. грн.).

Фінансові зобов'язання ПрАТ «Агрофірма «Троянда» станом на 30.06.2011 р. представлено заборгованістю за валютною позикою нерезидента України на суму 42 025 тис. дол. США (у національній валюті за курсом НБУ – 334 939 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. Станом на 30.06.2011 р. повністю погашено та анульовано випуск облігацій серії D (Розпорядження ДКЦПФР №294-С-О від 27.08.2010 р.), серії В (Розпорядження ДКЦПФР №126-С-О від 17.05.2011р.), серій Е-Н (Розпорядження ДКЦПФР №№295-С-О, 296-С-О та 297-С-О від 27.08.2010 р. та №355-С-О від

09.11.2010 р.) та облігацій серії J (Розпорядження ДКЦПФР №298-С-О від 27.08.2010 р.) і серії I (Розпорядження ДКЦПФР № 356-С-О від 09.11.2010р.). Згідно з бухгалтерськими даними, заборгованість на кінець II кварталу 2011 року за облігаціями серії А становить 280 тис. грн. (0,5% випуску) та серії С – 2 299тис. грн. (9,1% випуску).

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

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних цільових облігацій ПрАТ «Агрофірма «Троянда» серій І-М підвищено до рівня **BB**, 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	30.06.2010	31.12.2010	31.03.2011	30.06.2011
БАЛАНС										
I. Необоротні активи										
Нематеріальні активи:										
залишкова вартість	10	79	79	1 114 942	1 115 039	363 771	363 775	363 804	363 788	–
первісна вартість*	11	80	80	1 115 036	1 115 039	363 771	363 777	363 873	363 821	–
знос*	12	1	1	95	–	1	2	69	33	–
Незавершене будівництво	20	–	–	–	1 079	1 710	221	257 852	286 868	204 557
Основні засоби:										
залишкова вартість	30	4 283	2 667	1 295	643	3 407	1 020	652	603	368 687
первісна вартість*	31	8 025	5 165	1 750	1 111	4 216	1 745	1 234	1 244	369 452
знос*	32	3 742	2 498	455	468	809	725	582	641	765
Довгострокові фінансові інвестиції:										
інші фінансові інвестиції	45	103	–	–	–	–	–	–	–	–
Усього за розділом I	80	4 465	2 746	1 116 237	1 116 761	368 888	365 016	622 308	651 259	573 243
II. Оборотні активи										
Запаси:										
виробничі запаси	100	20	40	27	2 922	6 527	2 822	1 633	1 395	1 416
незавершене виробництво	120	800	–	40 864	174 306	356 315	104 725	–	–	–
готова продукція	130	–	–	–	–	–	116 835	–	–	19 149
товари	140	6	3	–	–	–	–	–	–	–
Дебіторська заборгованість за товари:										
чиста реалізаційна вартість	160	152	168	168	82	41	1 505	534	217	3 341
первісна вартість	161	152	168	168	82	95	1 720	1 308	534	4 003
резерв сумнівних боргів	162	–	–	–	–	54	215	774	316	662
Дебіторська заборгованість за розрахунками:										
з бюджетом	170	8	6	133	524	72 451	35 626	40 175	42 196	41 906
за виданими авансами	180	–	–	–	191 037	170 509	349 900	256 331	253 792	–
з нарахованих доходів	190	–	–	–	–	15	14	–	–	–
із внутрішніх розрахунків	200	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Інша поточна дебіторська заборгованість	210	32	55	7 448	31 359	17 568	701	562	746	247 863
Грошові кошти та їх еквіваленти:										
в національній валюті	230	5	315	649	7 970	55 636	38 432	20 157	14 450	5 433
в іноземній валюті	240	–	–	–	41 601	17 078	15 992	277	–	6
Інші оборотні активи	250	–	249	7 133	31 807	387	2 914	4 785	5 166	4 725
Усього за розділом II	260	1 023	835	56 422	481 608	696 427	669 466	324 404	318 188	323 839
III. Витрати майбутніх періодів	270	446	1 851	6	6	–	–	–	15	25
IV. Необоротні активи та групи вибуття	275	–	–	–	–	–	–	2 908	2 908	83 916
Баланс	280	5 934	5 431	1 172 664	1 598 375	1 065 315	1 034 482	949 620	972 370	981 023

ПОКАЗНИК	Код рядка	31.12.2005	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008	31.12.2009	30.06.2010	31.12.2010	31.03.2011	30.06.2011
I. Власний капітал										
Статутний капітал	300	3 405	3 405	3 405	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	2 910	1 117 944	1 117 944	366 642	366 642	366 642	366 642	366 642
Резервний капітал	340	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	350	(1 205)	(3 699)	(5 110)	(162 851)	(110 751)	(174 380)	(206 249)	(201 996)	(218 149)
Неоплачений капітал	360	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Вилучений капітал	370	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Усього за розділом I	380	5 110	2 616	1 116 239	1 008 123	308 921	245 292	213 423	217 676	201 523
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	716 567	666 424	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	716 567	666 424	254 008	254 008
IV. Поточні зобов'язання										
Короткострокові кредити банків	500	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	510	–	–	–	–	–	18 782	3 885	388 448	335 036
Векселі видані	520	–	–	–	–	–	–	–	3 422	–
Кредиторська заборгованість за товари	530	462	473	18	98	394	2 721	2 985	2 221	5 031
Поточні зобов'язання за розрахунками:										
з одержаних авансів	540	326	–	–	–	–	30 591	47 403	52 179	–
з бюджетом	550	28	8	64	118	7	77	89	4	33
з позабюджетних платежів	560	–	–	–	54	77	–	–	–	–
зі страхування	570	3	3	2	2	1	20	–	4	73
з оплати праці	580	6	0	–	–	–	43	–	135	207
з учасниками	590	–	–	–	–	–	–	–	–	–
із внутрішніх розрахунків	600	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Інші поточні зобов'язання	610	1	15	19	6 012	5 723	20 389	15 411	54 272	185 113
Усього за розділом IV	620	824	500	103	6 231	6 202	72 623	69 773	500 686	525 492
V. Доходи майбутніх періодів										
630	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Баланс	640	5 934	5 431	1 172 664	1 755 044	1 065 315	1 034 482	949 620	972 370	981 023

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

ПОКАЗНИК	Код рядка	2005	2006	2007	2008	2009	6 міс. 2010	2010	3 міс. 2011	6 міс. 2011
I. Фінансові результати										
Доход від реалізації продукції	10	1 926	1 174	1 736	297	113	200 831	213 283	14 485	36 501
Податок на додану вартість	15	321	196	289	50	19	33 032	35 547	1 365	3 391
Акцизний збір	20	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Інші вирахування з доходу	30	–	–	–	–	35	–	–	–	–
Чистий дохід від реалізації продукції	35	1 605	978	1 446	247	59	167 799	177 736	13 120	33 110
Собівартість реалізованої продукції	40	1 887	1 594	27	–	–	181 780	193 811	5 726	13 967
Валовий:										
прибуток	50	–	–	1 420	247	59	–	–	7 394	19 143
збиток	55	282	616	–	–	–	13 981	16 075	–	–
Інші операційні доходи	60	254	–	658	149 714	361 552	75 583	108 794	522	743
Адміністративні витрати	70	245	275	1 725	1 570	3 053	2 921	5 265	1 597	–
Витрати на збут	80	90	68	29	569	1 552	1 575	4 324	1 161	–
Інші операційні витрати	90	240	1 535	497	290 719	372 133	88 030	109 003	1 286	30 917
Фінансові результати від операційної діяльності:										
прибуток	100	–	–	–	–	–	–	–	3 872	–
збиток	105	603	2 494	173	142 897	15 127	30 924	25 873	–	11 031
Доход від участі в капіталі	110	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Інші фінансові доходи	120	–	–	2	54	452	1 240	1 669	19	–
Інші доходи	130	–	–	215	7 632	11 975	5 206	6 320	1 503	2 023
Фінансові витрати	140	–	–	–	21 115	69 005	39 151	72 107	33	–
Витрати від участі в капіталі	150	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Інші витрати	160	–	–	1 408	933	36 790	–	5 507	1 317	3 102
Фінансові результати до оподаткування:										
прибуток	170	–	–	–	–	–	–	–	4 043	–
збиток	175	603	2 494	1 364	157 259	108 495	63 629	95 498	–	12 110
Податок на прибуток	180	–	–	47	150	542	–	–	209	210
Фінансові результати:										
прибуток	190	–	–	–	–	–	–	–	4 253	–
збиток	195	603	2 494	1 411	157 409	109 037	63 629	95 498	–	11 900
Чистий:										
прибуток	220	–	–	–	–	–	–	–	4 253	–
збиток	225	603	2 494	1 411	157 409	109 037	63 629	95 498	–	11 900

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. Житловий комплекс «Паркове місто» (I черга) по вул. Вишгородській, 45 у м. Києві

Джерело: www.parkovemisto.com.ua

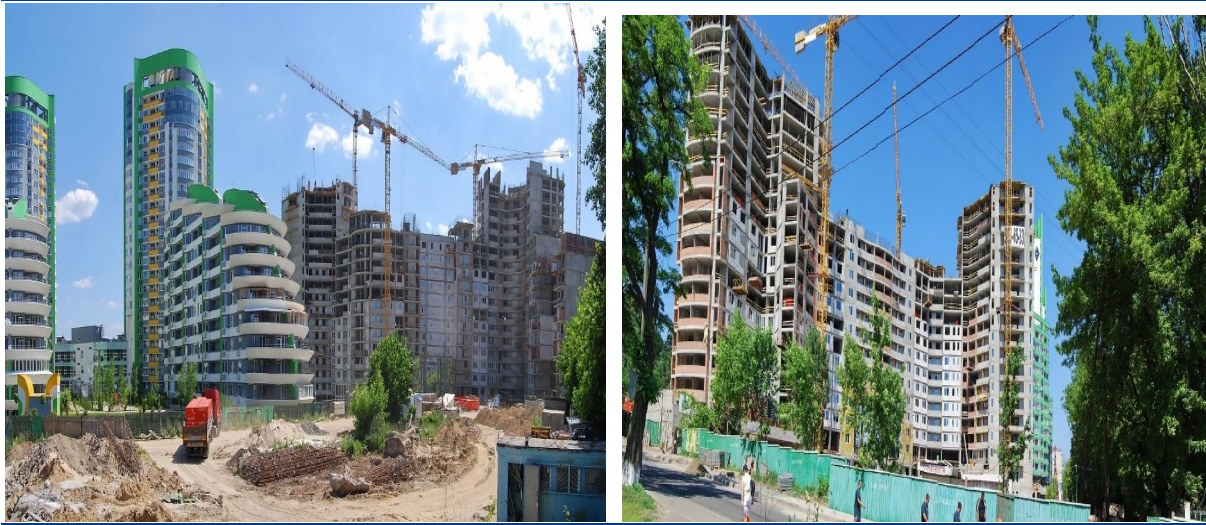


Рисунок Ошибка! Текст указанного стиля в документе отсутствует.. Стан будівництва II черги житлового комплексу по вул. Вишгородській, 45 у м. Києві у липні 2011 року

Джерело: www.parkovemisto.com.ua

