

Рейтинговий звіт COIN 004-010

про оновлення кредитного рейтингу

| | |
|-----------------------------|---|
| Об'єкт рейтингування: | ТОВ «ІК «Комфорт-Інвест» |
| Тип рейтингу: | довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою |
| Рейтингова дія: | оновлення |
| Дата оновлення: | 07.05.2009 р. |
| Рівень кредитного рейтингу: | uaB |
| Прогноз: | стабільний |

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

Для проведення процедури оновлення агентство «Кредит-Рейтинг» використовувало фінансову звітність ТОВ «ІК «Комфорт-Інвест» станом на 31.03.2009 р., а також внутрішню інформацію, надану представниками емітента у ході рейтингового процесу. Було проаналізовано інформацію стосовно усіх істотних аспектів діяльності підприємства.

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 кредитних рейтингів

| Дата | 12.12.2005 | 30.08.2006 | 09.10.2007 | 20.11.2007 | 27.06.2008 | 27.03.2009 | 07.05.2009 |
|--|------------|----------------------------------|-------------------------------|--|----------------------------------|----------------------------------|---------------|
| Рівень довгострокового кредитного рейтингу | uaBB- | uaBB- | uaBB- | uaB | uaB | uaB | uaB |
| Прогноз | стабільний | негативний | негативний | стабільний | негативний | стабільний | стабільний |
| Рейтингова дія | визначення | підтвердження зі зміною прогнозу | внесення у контрольний список | виведення з контрольного списку, зниження зі зміною прогнозу | підтвердження зі зміною прогнозу | підтвердження зі зміною прогнозу | підтвердження |

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

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

Рівень кредитних рейтингів ТОВ «ІК «Комфорт-Інвест» підтримується:

- входженням Позичальника до юридично неоформленої групи «Комфорт», компанії якої здійснюють діяльність з 1999 року в сферах житлового та комерційного будівництва, зокрема, упродовж 2007-2008 рр. реалізовано 6 інвестиційно-будівельних проектів загальною площею 28,8 тис. кв. м;
- наявністю у групи «Комфорт» структурних підрозділів та виробничих потужностей, які дозволяють обслуговувати будівельний процес практично на всіх його стадіях, а також частково забезпечувати будівництво матеріалами власного виробництва.

Рівень кредитних рейтингів ТОВ «ІК «Комфорт-Інвест» обмежується:

- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- затримками у реалізації Позичальником інвестиційно-будівельних проектів;
- значним борговим навантаженням Позичальника: співвідношення чистого боргу станом на 31.03.2009 р. та показнику EBITDA за підсумками фінансового року, що закінчився 31.03.2009 р., склало 8,2 рази;
- відсутністю у групи «Комфорт» консолідованої фінансової звітності, підтвердженої аудиторським висновком;
- неврегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

| Показник | 31.12.2004 | 31.12.2005 | 31.12.2006 | 31.12.2007 | 31.12.2008 | 31.03.2009 |
|-----------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Актив / Пасив | 68 355,8 | 120 906,0 | 190 839,4 | 339 378,8 | 284 859,0 | 329 713,0 |
| Дебіторська заборгованість | 12 127,3 | 23 837,30 | 31 772,5 | 81 115,6 | 31 666,0 | 36 330,0 |
| Незавершене виробництво | 0,0 | 2 231,7 | 60 230,3 | 92 472,7 | 85 927,0 | 86 097,0 |
| Основні фонди | 15 782,3 | 12 827,2 | 25 708,3 | 57 801,6 | 51 209,0 | 50 806,0 |
| Довгострокові інвестиції | 5 220,2 | 12 151,2 | 27 176,3 | 37 500,5 | 47 971,0 | 82 911,0 |
| Кредиторська заборгованість | 32 768,3 | 12 759,3 | 6 011,9 | 239 787,3 | 220 961,0 | 261 157,0 |
| Власний капітал | 1 966,3 | 12 076,7 | 29 256,8 | 75 713,2 | 58 151,0 | 58 718,0 |

Основні результати фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

| Показник | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 3 міс. 2008 | 2008 | 3 міс. 2009 |
|-------------------------------|----------|-------------|-------------|----------|--------------------|-------------|--------------------|
| Чистий обсяг продажів | 55 853,1 | 31 114,6 | 41 931,1 | 59 176,0 | 12 291,0 | 55 307,0 | 771,0 |
| Валовий прибуток (збиток) | 6 873,4 | 11 310,6 | 1 268,0 | 8 820,1 | (-) 7 618,0 | (-) 4 390,0 | 1,0 |
| Операційний прибуток (збиток) | 689,6 | (-) 2 745,9 | (-) 5 075,3 | 2 591,6 | (-) 8 801,2 | (-) 8 942,0 | (-) 1 265,0 |
| Чистий прибуток (збиток) | 843,2 | 76,7 | 4 985,7 | 9 360,1 | (-) 6 147,8 | 697,0 | 497,0 |
| ЕВІТДА | 1 863,6 | 2 809,5 | 10 418,2 | 28 261,4 | (-) 3 237,4 | 14 312,0 | 4 796,0 |

ТОВ «ІК «Комфорт-Інвест» зареєстровано у м. Львові в 1999 році. Товариство здійснює інвестиційно-будівельну діяльність у Львові та інших містах України, а також торгує промисловими та будівельними матеріалами.

Рейтингове агентство при визначенні кредитного рейтингу розглядало ТОВ «ІК «Комфорт-Інвест» у складі групи компаній «Комфорт», що займає стійкі позиції на ринку нерухомості. ТОВ «ІК «Комфорт-Інвест» є материнською компанією Групи, до складу якої входять виробничо-комерційні підприємства, що розташовані у багатьох регіонах України (переважно на заході).

Рівень кредитного рейтингу ТОВ «ІК «Комфорт-Інвест» обмежується значним борговим навантаженням компанії, а також затримками у реалізації проектів, також підприємству притаманний ризик перерозподілу грошових потоків всередині групи без урахування інтересів компанії, що за складних ринкових умов та недосконалого регулювання будівельної галузі може підвищити ризики ліквідності. Вплив цих факторів деякою мірою мінімізується наявністю досвіду інвестиційно-будівельної діяльності у компанії Групи «Комфорт» а також наявністю у Групи структурних підрозділів та виробничих потужностей, які дозволяють обслуговувати будівельний процес практично на всіх його стадіях, а також частково забезпечувати будівництво матеріалами власного виробництва.

Компанія здійснює свою діяльність на будівельному ринку України, головною тенденцією якого у 2008 році та на початку 2009 року було уповільнення темпів розвитку, що позначилось на скороченні інвестицій у житлове будівництво, зменшенні обсягів виконаних будівельних робіт та падінні темпів приросту введення в експлуатацію житла. На розвиток ринку нерухомості впливали зміни курсу гривні до американського долара, також відбулось погіршення доступу потенційних позичальників до кредитів на придбання житла. Зазначене погіршення зачепило як потенційних покупців нерухомості, так і забудовників, які залучали кредити для реалізації власних проектів, що, у свою чергу, позначилось на скороченні платоспроможного попиту. Нині в Україні триває процес заморожування майже всіх великих будівництв, існують тенденції невиконання зобов'язань перед фінансовими установами. Загалом надалі очікується лише посилення тенденцій скорочення обсягів будівництва житла, оскільки будівельна галузь більш інерційна, порівняно з іншими, а отже, покращення можливе лише після завершення фінансової кризи та відновлення темпів зростання економіки.

Протягом 2008 року ТОВ «ІК «Комфорт-Інвест» завершило реалізацію лише 2 інвестиційно-будівельних проектів загальною площею 9,9 тис. кв. м, а саме двох котеджних містечок у приміському районі м. Львова – у с. Сокільники по вул. Успенській та у с. Солонка. Обидва проекти було завершено, а об'єкти будівництва введено в експлуатацію у січні 2008 року. Інвестором та Замовником будівництва зазначених об'єктів виступало ТОВ «ІК «Комфорт-Інвест», Генеральним підрядником – ТОВ «БК «Комфортбуд-1», м. Львів, що входить складу до групи компаній «Комфорт».

За I квартал 2009 року товариством було незначно збільшено ступінь будівельної готовності всіх об'єктів, що будуються, з них 4 проекти планується завершити та розпочати введення в експлуатацію у II кварталі 2009 року (раніше введення в

експлуатацію цих об'єктів нерухомості планувалось у III кварталі 2008 року, проте через затримки у будівництві кінцеві терміни були зсунуті). Ступінь будівельної готовності за зазначеними проектами складає від 78% до 100%, на об'єктах тривають роботи з благоустрою та завершується оздоблення. Натомість компанія виконувала будівельні роботи за 2 новими проектами, а саме: будівництво житлового будинку по вул. Бельведерській, 43-44 у м. Івано-Франківську (будівництво 4-го поверху, ступінь готовності складає 30%) та житлового будинку по вул. Дем'янській у м. Львові (роботи розпочато влітку, у лютому 2009 року завершується зведення 1-го поверху).

Завершення будівництва поточних об'єктів відкладається компанією у зв'язку з ускладненнями із залученням фінансування, внаслідок кризових явищ, які значним чином впливають на підприємства, що працюють у будівельній сфері. Як видно з динаміки виконання робіт на зазначених об'єктах, починаючи з середини літа 2008 року, їх обсяги практично не збільшувались – швидше всього, товариство продовжуватиме пролонгацію термінів введення в експлуатацію.

Протягом I кварталу 2009 року активи ТОВ «ІК «Комфорт-Інвест» зросли на 15,7%, до 329,7 млн. грн. станом на 31.03.2009 р., що відбулось за рахунок збільшення обсягів дебіторської заборгованості та інвестицій у цінні папери. Основним джерелом фінансування діяльності компанії протягом січня-березня 2009 року була відстрочка платежів, а також банківські позики. У IV кварталі 2008 року товариство викупило частину відсоткових облігацій, які було реалізовано протягом січня-березня 2009 року.

Такі зміни у структурі активів як збільшення частки довгострокових інвестицій, за одночасного зменшення обсягів незавершеного виробництва пов'язані з виділенням управляючої ролі компанії у групі та переданням функцій забудовника іншим компаніям групи. Таким чином, протягом наступних періодів обсяги незавершеного виробництва та будівництва будуть зменшуватись (після введення в експлуатацію низки об'єктів та списання їх з балансу), натомість в активах більшу частину становитимуть фінансові інвестиції у статутні фонди інших компаній та цінні папери.

Чистий обсяг продажів ТОВ «ІК «Комфорт-Інвест» за підсумками I кварталу 2009 року становив 0,7 млн. грн., що у 16 разів менше за результат січня-березня 2008 року (Таблиця 1). Основної діяльності у січні-березні 2009 року товариство практично не здійснювало, а отже, на фінансовий результат, передусім, вплинула неопераційна діяльність, а саме реалізація та придбання цінних паперів – в результаті значно покращилися показники рентабельності. Загалом за підсумком I кварталу 2009 року товариство отримало чистий прибуток у розмірі 0,5 млн. грн. (для порівняння, за підсумками 2008 року товариство отримало чистий прибуток у розмірі 0,7 млн. грн.).

Таблиця 1. Динаміка показників рентабельності ТОВ «ІК «Комфорт-Інвест», %

| Показник | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 3 міс. 2009* |
|-------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|--------------|
| Валова рентабельність | 12,31 | 36,35 | 3,02 | 14,90 | н/р | 0,13 |
| Рентабельність ЕБІТДА | 3,34 | 9,03 | 24,85 | 47,81 | 25,88 | 622,05 |
| Рентабельність продажів | 1,51 | 0,25 | 11,89 | 15,82 | 1,26 | 64,46 |
| Рентабельність активів | 1,23 | 0,06 | 2,61 | 2,76 | 0,24 | 0,15 |

* за підсумками 3 міс. 2008 р. показники не розраховувались через збиткову діяльність

Джерело: ТОВ «ІК «Комфорт-Інвест»

Протягом останніх років грошовий потік ТОВ «ІК «Комфорт-Інвест» від операційної діяльності не мав стабільної динаміки, що пов'язано зі значними коливаннями оборотного капіталу. У 2008 році підприємство покривало збитки від фінансової діяльності за рахунок реалізації фінансових інвестицій та операційних надходжень, яких було недостатньо для отримання позитивного грошового потоку (Таблиця 2).

Таблиця 2. Основні грошові потоки ТОВ «ІК «Комфорт-Інвест», тис. грн.

| Показник | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Грошові потоки від операційної діяльності | 18 202,0 | (-) 8 332,5 | (-) 65 703,7 | (-) 57 499,4 | 7 533,0 |
| Грошові потоки від інвестиційної діяльності | (-) 27 621,9 | (-) 30 373,3 | (-) 17 789,4 | (-) 77 155,6 | 1 518,0 |
| Грошові потоки від фінансової діяльності | 9 872,8 | 39 035,8 | 83 485,5 | 135 886,8 | (-) 10 718,0 |
| Чисті грошові потоки | 452,9 | 330,0 | (-) 7,6 | 1 231,8 | (-) 1 667,0 |

Джерело: ТОВ «ІК «Комфорт-Інвест»

Фінансові зобов'язання ТОВ «ІК «Комфорт-Інвест» представлені облігаційними та банківськими позиками. У 2005-2006 рр. ТОВ «ІК «Комфорт-Інвест» здійснило 2 випуски облігацій. Перший випуск складається з 10 серій (А-І) іменних цільових облігацій загальною номінальною вартістю 149,0 млн. грн. Станом на 31.03.2009 р. скасовано випуски облігацій серій А, В, С, D, G, H, I та J, в обігу перебувають 671 шт. облігацій серії Е та 402 шт. облігацій серії F. Друга емісія складається з іменних відсоткових облігацій серій K, L, M (150,0 млн. грн.). На сьогодні товариство здійснює купівлю та продаж облігацій на вторинному ринку, погашення облігацій заплановано на 2012 рік.

У своїй діяльності ТОВ «ІК «Комфорт-Інвест» активно використовує кошти, залучені за банківськими кредитами, станом на 31.03.2009 р. діяло 6 кредитних договорів з банками КФ ВАТ «Кредобанк», ЛФ ВАТ «УБРП», ТОВ «Банк Богуслав» та ВАТ «БМ Банк», зокрема, протягом I кварталу 2009 року товариство уклало 1 нову кредитну угоду. Загальна сума заборгованості за кредитами на кінець березня 2009 року становить 31,6 млн. грн., за всіма кредитами кошти використовувалися у повному обсязі. За підсумками фінансового року, що закінчився 31.03.2009 р., співвідношення чистого боргу та ЕБІТДА склало 8,24, проти 9,59 за підсумками 2008 року (Таблиця 3).

Таблиця 3. Динаміка показників боргового навантаження ТОВ «ІК «Комфорт-Інвест»

| Показник | 31.12.2004 | 31.12.2005 | 31.12.2006 | 31.12.2007 | 31.12.2008 | 31.03.2009 |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Чистий борг, тис. грн. | 10 240,3 | 41 390,5 | 114 004,8 | 173 749,3 | 137 270,0 | 184 052,0 |
| Чистий борг без урахування зобов'язань за облігаціями, тис. грн. | 10 240,3 | 19 434,5 | 12 476,1 | 23 768,1 | 63 167,3 | 36 630,0 |
| ЕБІТДА*, тис. грн. | 1 863,6 | 2 809,5 | 10 418,2 | 28 261,4 | 14 312,0 | 22 345,4 |
| Співвідношення чистого боргу та ЕБІТДА, рази | 5,49 | 14,73 | 10,94 | 6,15 | 9,59 | 8,24 |
| Співвідношення чистого боргу (без облігацій) та ЕБІТДА, рази | 5,49 | 6,92 | 1,20 | 0,84 | 4,41 | 1,64 |

* розраховується за фінансовий рік, що закінчився на дату звітності

Джерело: ТОВ «ІК «Комфорт-Інвест», розрахунки ТОВ «Кредит-Рейтинг»

Ліквідність ТОВ «ІК «Комфорт-Інвест» низька, оскільки наявний короткостроковий борг не може бути покритий за рахунок вільних грошових коштів, також компанії притаманні коливання оборотного капіталу. Слід зазначити, що наразі терміни погашення за основною сумою зобов'язань за кредитами припадає на 2010 рік. У лютому 2009 року завершилась оферта за відсотковими облігаціями, наступний період викупу має відбутись на початку 2010 року.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг ТОВ «ІК «Комфорт-Інвест» підтверджено на рівні **uaB**, прогноз «стабільний».

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску іменних відсоткових облігацій ТОВ «ІК «Комфорт-Інвест» підтверджено на рівні **uaB**, прогноз «стабільний».

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу корпоративних рейтингів

Д. О. Мельник

Начальник сектора рейтингів підприємств сфери фінансування будівництва

О. І. Кучерява

Старший фінансовий аналітик сектора рейтингів підприємств сфери фінансування будівництва

І. А. Веремко

Балансові дані ТОВ «ІК «Комфорт-Інвест», тис. грн.

| АКТИВ | 31.12.2004 | 31.12.2005 | 31.12.2006 | 31.12.2007 | 31.12.2008 | 31.03.2009 |
|--|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| I. Необоротні активи | | | | | | |
| Нематеріальні активи: | | | | | | |
| • залишкова вартість | 12,3 | 155,0 | 74,9 | 40,8 | 100,0 | 96,0 |
| • первісна вартість | 27,3 | 197,0 | 196,8 | 221,2 | 298,0 | 298,0 |
| • знос | 15,0 | 42,0 | 121,9 | 180,4 | 198,0 | 203,0 |
| Незавершене будівництво | 11 478,6 | 37 332,2 | 1 566,8 | 573,9 | 3 232,0 | 3 346,0 |
| Основні засоби: | | | | | | |
| • залишкова вартість | 15 782,3 | 12 827,2 | 25 708,3 | 57 801,6 | 51 209,0 | 50 806,0 |
| • первісна вартість | 17 032,9 | 14 000,8 | 27 451,0 | 65 253,2 | 59 960,0 | 59 792,0 |
| • знос | 1 250,6 | 1 173,6 | 1 742,7 | 7 451,6 | 8 751,0 | 8 986,0 |
| Довгострокові фінансові інвестиції: | | | | | | |
| • за методом участі в капіталі інших підприємств | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 37 495,9 | 2 663,0 | 2 418,0 |
| • інші фінансові інвестиції | 5 220,2 | 12 151,2 | 27 176,3 | 4,6 | 45 308,0 | 80 493,0 |
| Довгострокова дебіторська заборгованість | 1 052,0 | 2 842,9 | 1 304,9 | 160,0 | 20,0 | 20,0 |
| Справедлива вартість інвестиційної нерухомості | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 5 125,0 | 5 125,0 |
| Інші необоротні активи | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | |
| Усього за розділом I | 33 545,4 | 65 308,5 | 55 831,2 | 96 076,8 | 107 657,0 | 142 304,0 |
| II. Оборотні активи | | | | | | |
| Запаси: | | | | | | |
| • виробничі запаси | 7 527,1 | 14 479,4 | 11 852,9 | 8 984,6 | 332,0 | 417,0 |
| • незавершене виробництво | 0,0 | 2 231,7 | 60 230,3 | 92 472,7 | 85 927,0 | 86 097,0 |
| • товари | 9 212,3 | 3 983,2 | 2 746,8 | 6 708,9 | 1 058,0 | 1 058,0 |
| Векселі одержані | 161,6 | 10,0 | 10,0 | 0,0 | 0,0 | |
| Дебіторська заборгованість за товари: | | | | | | |
| • чиста реалізаційна вартість | 10 902,7 | 5 838,0 | 7 767,1 | 5 025,6 | 3 972,0 | 3 902,0 |
| • первісна вартість | 10 902,7 | 5 838,0 | 7 767,1 | 5 025,6 | 3 972,0 | 3 902,0 |
| • резерв сумнівних боргів | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | |
| Дебіторська заборгованість за розрахунками: | | | | | | |
| • з бюджетом | 11,0 | 10,4 | 77,6 | 0,4 | 37,0 | |
| • за виданими авансами | 0,0 | 0,0 | 17 968,4 | 20 757,3 | 4 073,0 | 13 521,0 |
| • з нарахованих доходів | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 48,0 | 0,0 | |
| • з внутрішніх розрахунків | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 39 390,4 | 13 798,0 | 12 155,0 |
| Інша поточна дебіторська заборгованість | 0,0 | 15 136,0 | 4 644,5 | 15 733,9 | 9 766,0 | 6 732,0 |
| Поточні фінансові інвестиції | 0,0 | 0,0 | 14 977,1 | 35 830,8 | 45 201,0 | 51 199,0 |
| Грошові кошти та їх еквіваленти: | | | | | | |
| • в національній валюті | 627,6 | 981,0 | 973,9 | 2 205,7 | 526,0 | 19,0 |
| • в іноземній валюті | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | |
| Інші оборотні активи | 6 271,1 | 9 889,4 | 12 824,7 | 15 346,6 | 12 500,0 | 12 297,0 |
| Усього за розділом II | 34 713,4 | 52 559,1 | 134 073,3 | 242 504,9 | 177 190,0 | 187 397,0 |
| III. Витрати майбутніх періодів | 97,0 | 3 038,4 | 934,9 | 797,1 | 12,0 | 12,0 |
| БАЛАНС | 68 355,8 | 120 906,0 | 190 839,4 | 339 378,8 | 284 859,0 | 329 713,0 |

Джерело: ТОВ «ІК «Комфорт-Інвест»

Балансові дані ТОВ «ІК «Комфорт-Інвест» (продовження), тис. грн.

| ПАСИВ | 31.12.2004 | 31.12.2005 | 31.12.2006 | 31.12.2007 | 31.12.2008 | 31.03.2009 |
|--|-----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| I. Власний капітал | | | | | | |
| Статутний капітал | 12 000,0 | 12 000,0 | 12 000,0 | 12 000,0 | 12 000,0 | 12 000,0 |
| Пайовий капітал | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Додатковий вкладений капітал | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Інший додатковий капітал | 966,3 | | 14 952,5 | 49 686,7 | 31 040,0 | 30 830,0 |
| Резервний капітал | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) | 0,0 | 76,7 | 2 304,3 | 14 026,5 | 15 111,0 | 15 888,0 |
| Неоплачений капітал | 11 000,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Вилучений капітал | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Усього за розділом I | 1 966,3 | 12 076,7 | 29 256,8 | 75 713,2 | 58 151,0 | 58 718,0 |
| II. Забезпечення наступних витрат і платежів | | | | | | |
| Забезпечення виплат персоналу | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 55,8 | 23,0 | 12,0 |
| Інші забезпечення | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Цільове фінансування | 22 630,4 | 47 548,4 | 32 739,5 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Усього за розділом II | 22 630,4 | 47 548,4 | 32 739,5 | 55,8 | 23,0 | 12,0 |
| III. Довгострокові зобов'язання | | | | | | |
| Довгострокові кредити банків | 551,7 | 12 468,0 | 13 450,0 | 19 822,5 | 5 724,0 | 365,0 |
| Інші довгострокові фінансові зобов'язання | 0,0 | 21 956,0 | 101 528,7 | 149 981,2 | 110 582,0 | 147 422,0 |
| Відстрочені податкові зобов'язання | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 21 156,8 | 18 638,0 | 19 645,0 |
| Інші довгострокові зобов'язання | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 17,0 | 17,0 |
| Усього за розділом III | 551,7 | 34 424,0 | 114 978,7 | 190 960,5 | 134 961,0 | 167 449,0 |
| IV. Поточні зобов'язання | | | | | | |
| Короткострокові кредити банків | 10 316,2 | 1 870,0 | 0,0 | 4 000,0 | 0,0 | 9 461,0 |
| Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 2 151,3 | 21 490,0 | 26 823,0 |
| Векселі видані | 0,0 | 6 077,5 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги | 32 430,1 | 6 543,6 | 1 777,2 | 2 651,4 | 1 538,0 | 1 688,0 |
| Поточні зобов'язання за розрахунками: | | | | | | |
| • з одержаних авансів | 0,0 | 0,0 | 4 037,5 | 13 991,8 | 9 704,0 | 9 776,0 |
| • з бюджетом | 53,8 | 44,0 | 76,9 | 81,6 | 56,0 | 56,0 |
| • зі страхування | 75,0 | 42,2 | 35,2 | 30,3 | 26,0 | 30,0 |
| • з оплати праці | 209,4 | 52,0 | 85,1 | 100,2 | 56,0 | 60,0 |
| • з учасниками | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| • із внутрішніх розрахунків | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 30 861,5 | 54 022,0 | 52 487,0 |
| Інші поточні зобов'язання | 122,9 | 12 227,6 | 7 852,5 | 18 781,2 | 4 832,0 | 3 153,0 |
| Усього за розділом IV | 43 207,4 | 26 856,9 | 13 864,4 | 72 649,3 | 91 724,0 | 103 534,0 |
| V. Доходи майбутніх періодів | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| БАЛАНС | 68 355,8 | 120 906,0 | 190 839,4 | 339 378,8 | 284 859,0 | 329 713,0 |

Джерело: ТОВ «ІК «Комфорт-Інвест»

Дані звіту про фінансові результати ТОВ «ІК «Комфорт-Інвест», тис. грн.

| Показник | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 3 міс. 2008 | 2008 | 3 міс. 2009 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|
| I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ | | | | | | | |
| Доход від реалізації продукції | 67 028,5 | 37 834,7 | 50 107,6 | 69 650,0 | 18 504,0 | 68 654,0 | 1 115,0 |
| Податок на додану вартість | 11 171,4 | 6 305,9 | 8 176,3 | 10 474,0 | 2 540,3 | 9 064,0 | 186,0 |
| Інші вирахування з доходу | 4,0 | 413,9 | 0,2 | 0,0 | 3 672,7 | 4 283,0 | 158,0 |
| Чистий дохід від реалізації продукції | 55 853,1 | 31 114,6 | 41 931,1 | 59 176,0 | 12 291,0 | 55 307,0 | 771,0 |
| Собівартість реалізованої продукції | 48 979,7 | 19 804,0 | 40 663,1 | 50 355,9 | 19 909,0 | 59 697,0 | 770,0 |
| Валовий: | | | | | | | |
| • прибуток | 6 873,4 | 11 310,6 | 1 268,0 | 8 820,1 | 0,0 | 0,0 | 1,0 |
| • збиток | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 7 618,0 | 4 390,0 | 0,0 |
| Інші операційні доходи | 310,8 | 1 915,4 | 6 491,8 | 3 791,0 | 817,6 | 4 053,0 | 1 065,0 |
| Адміністративні витрати | 4 409,3 | 5 335,9 | 6 237,7 | 6 936,8 | 1 858,8 | 7 039,0 | 1 719,0 |
| Витрати на збут | 1 823,1 | 229,5 | 209,1 | 392,5 | 61,0 | 90,0 | 4,0 |
| Інші операційні витрати | 262,2 | 10 406,5 | 6 388,3 | 2 690,2 | 81,0 | 1 476,0 | 608,0 |
| Фінансові результати від операційної діяльності: | | | | | | | |
| • прибуток | 689,6 | 0,0 | 0,0 | 2 591,6 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| • збиток | 0,0 | 2 745,9 | 5 075,3 | 0,0 | 8 801,2 | 8 942,0 | 1 265,0 |
| Доход від участі в капіталі | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 7 771,8 | | 411,0 | |
| Інші фінансові доходи | 4,0 | 5,2 | 0,0 | 31,3 | 3,7 | 9 432,0 | 3,0 |
| Інші доходи | 2 370,5 | 8 339,9 | 21 131,1 | 59 074,9 | 17 072,2 | 191 783,0 | 7 644,0 |
| Фінансові витрати | | 700,9 | 4 490,0 | 14 060,0 | 2 528,2 | 17 922,0 | 2 835,0 |
| Витрати від участі в капіталі | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 35,0 | | 6 750,0 | |
| Інші витрати | 2 088,3 | 4 187,6 | 6 538,9 | 42 043,2 | 13 134,7 | 163 741,0 | 1 963,0 |
| Фінансові результати до оподаткування: | | | | | | | |
| • прибуток | 975,8 | 710,7 | 5 026,9 | 13 331,4 | 0,0 | 4 271,0 | 1 584,0 |
| • збиток | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 7 388,2 | 0,0 | 0,0 |
| Податок на прибуток | 132,6 | 634,0 | 41,2 | 3 971,3 | (-) 1 240,4 | 3 574,0 | 1 087,0 |
| ЧИСТИЙ: | | | | | | | |
| • прибуток | 843,2 | 76,7 | 4 985,7 | 9 360,1 | 0,0 | 697,0 | 497,0 |
| • збиток | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 6 147,8 | 0,0 | 0,0 |
| II. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ | | | | | | | |
| Матеріальні затрати | 640,0 | 10 552,4 | 135,7 | 135,7 | 258,6 | 931,0 | 628,0 |
| Витрати на оплату праці | 2 287,5 | 1 874,3 | 2 018,3 | 2 018,3 | 584,7 | 1 862,0 | 175,0 |
| Відрахування на соціальні заходи | 890,2 | 690,7 | 660,4 | 660,4 | 178,7 | 607,0 | 66,0 |
| Амортизація | 887,8 | 1 397,9 | 901,3 | 901,3 | 385,9 | 1 551,0 | 380,0 |
| Інші операційні витрати | 1 789,1 | 5 280,8 | 3 894,0 | 3 894,0 | 1 048,9 | 4 093,0 | 733,0 |
| РАЗОМ | 6 494,6 | 19 796,1 | 7 609,7 | 7 609,7 | 2 456,8 | 9 043,0 | 1 981,0 |

Джерело: ТОВ «ІК «Комфорт-Інвест»

Дані звіту про рух грошових коштів ТОВ «ІК «Комфорт-Інвест», тис. грн.

| Стаття | 2004 | | 2005 | | 2006 | | 2007 | | 2008 | |
|---|-----------------|------------|--------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|
| | Надходж. | Видаток | Надходж. | Видаток | Надходж. | Видаток | Надходж. | Видаток | Надходж. | Видаток |
| I. РУХ КОШТІВ У РЕЗУЛЬТАТІ ОПЕРАЦІЙНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ | | | | | | | | | | |
| <i>Прибуток (збиток) від звичайної діяльності</i> | 975,8 | 0,0 | 710,7 | 0,0 | 5 026,9 | 0,0 | 13 331,4 | 0,0 | 4 271,0 | 0,0 |
| Коригування на: | | | | | | | | | | |
| • амортизацію необоротних активів | 887,8 | x | 1 397,9 | x | 901,3 | x | 751,8 | x | 1 551,0 | x |
| • збільшення (зменшення) забезпечень | 21 188,0 | | 24 918,0 | | | 22 302,9 | | 32 683,7 | | 33,0 |
| • збиток (прибуток) від нереалізованих курсових різниць | 0,2 | 2,5 | 0,3 | 23,7 | | 0,5 | 4,1 | 2,1 | 17,0 | 4,0 |
| • збиток (прибуток) від неопераційної діяльності | | 286,2 | | 4 157,5 | | 14 592,2 | | 24 799,8 | | 31 135,0 |
| Витрати на сплату відсотків | | x | | x | 4 490,0 | x | 14 060,0 | x | 17 922,0 | x |
| Прибуток (збиток) від операційної діяльності до зміни в чистих оборотних активах | 22 762,1 | 0,0 | 700,9 | 0,0 | 0,0 | 26 477,4 | 0,0 | 29 338,3 | 0,0 | 7 411,0 |
| Зменшення (збільшення): | | | | | | | | | | |
| • оборотних активів | | 5 086,3 | 23 546,6 | | | 23 935,7 | | 73 157,2 | 24 462,0 | |
| • витрат майбутніх періодів | | 47,3 | | 17 492,3 | 2 103,5 | | 137,8 | | 785,0 | |
| Збільшення (зменшення): | | | | | | | | | | |
| • поточних зобов'язань | 712,3 | | | 2 941,4 | | 14 349,2 | 52 633,6 | | 3 739,0 | |
| • доходів майбутніх періодів | | | | 7 904,3 | | | | | | |
| Грошові кошти від операційної діяльності | 18 340,8 | 0,0 | 0,0 | 4 791,4 | 0,0 | 62 658,8 | 0,0 | 49 724,1 | 21 575,0 | 0,0 |
| Сплачені: | | | | | | | | | | |
| • відсотки | x | | x | 2 920,3 | x | 2 996,0 | x | 7 646,9 | x | 13 165,0 |
| • податки на прибуток | x | 138,8 | x | 620,8 | x | 48,9 | x | 66,4 | x | 877,0 |
| Чистий рух коштів до надзвичайних подій | 18 202,0 | 0,0 | 0,0 | 8 322,5 | 0,0 | 65 703,7 | 0,0 | 57 437,4 | 7 533,0 | 0,0 |
| Рух коштів до надзвичайних подій | | | | | | | | | | |
| Чистий рух коштів від операційної діяльності | 18 202,0 | 0,0 | 0,0 | 8 322,5 | 0,0 | 65 703,7 | 0,0 | 57 437,4 | 7 533,0 | 0,0 |

Джерело: ТОВ «ІК «Комфорт-Інвест»

Дані звіту про рух грошових коштів ТОВ «ІК «Комфорт-Інвест» (продовження), тис. грн.

| Стаття | 2004 | | 2005 | | 2006 | | 2007 | | 2008 | |
|---|------------|-----------------|------------|-----------------|------------|-----------------|------------|-----------------|----------------|------------|
| | Надходж. | Видаток | Надходж. | Видаток | Надходж. | Видаток | Надходж. | Видаток | Надходж. | Видаток |
| II. РУХ КОШТІВ У РЕЗУЛЬТАТІ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ | | | | | | | | | | |
| Реалізація: | | | | | | | | | | |
| • фінансових інвестицій | | x | | x | 5 736,5 | x | 14 959,9 | x | 54 290,0 | x |
| • необоротних активів | 645,6 | x | 7 270,7 | x | 2 639,0 | x | 531,3 | x | 865,0 | x |
| • майнових комплексів | | | | | | | | | | |
| Отримані: | | | | | | | | | | |
| • відсотки | | x | 5,2 | x | 14,2 | x | 187,6 | x | 283,0 | x |
| • дивіденди | | x | | x | | x | | x | | x |
| Інші надходження | | x | 400,0 | x | 1 954,0 | x | | x | 8 633,0 | x |
| Придбані: | | | | | | | | | | |
| • фінансові інвестиції | x | 4 633,1 | x | 7 161,1 | x | 22 524,4 | x | 72 062,9 | x | 52 191,0 |
| • необоротні активи | x | 21 372,4 | x | 28 697,2 | x | 200,8 | x | 3 235,8 | x | 3 249,0 |
| • майнові комплекси | x | | x | | x | | x | | x | |
| Інші платежі | x | 2 262,0 | x | 2 190,9 | x | 5 407,9 | x | 17 535,7 | x | 7 113,0 |
| Чистий рух коштів до надзвичайних подій | 0,0 | 27 621,9 | 0,0 | 30 373,3 | 0,0 | 17 789,4 | 0,0 | 77 155,6 | 1 518,0 | 0,0 |
| Рух коштів до надзвичайних подій | | | | | | | | | | |
| Чистий рух від інвестиційної діяльності | 0,0 | 27 621,9 | 0,0 | 30 373,3 | 0,0 | 17 789,4 | 0,0 | 77 155,6 | 1 518,0 | 0,0 |

Джерело: ТОВ «ІК «Комфорт-Інвест»

Дані звіту про рух грошових коштів ТОВ «ІК «Комфорт-Інвест» (продовження), тис. грн.

| Стаття | 2004 | | 2005 | | 2006 | | 2007 | | 2008 | |
|---|----------------|------------|-----------------|------------|-----------------|----------------|------------------|------------|------------|-----------------|
| | Надходж. | Видаток | Надходж. | Видаток | Надходж. | Видаток | Надходж. | Видаток | Надходж. | Видаток |
| III. РУХ КОШТІВ У РЕЗУЛЬТАТІ ФІНАНСОВОЇ ДІЯЛЬНОСТІ | | | | | | | | | | |
| Надходження власного капіталу | 992,6 | x | 11 000,0 | x | | x | | x | | x |
| Отримані позики | 13 583,1 | x | 38 835,7 | x | 192 719,3 | x | 136 711,5 | x | 12 983,0 | x |
| Інші надходження | | x | 2 588,1 | x | 462,3 | x | 64 571,5 | x | 4 352,0 | x |
| Погашення позик | x | 4 702,9 | x | 13 387,1 | x | 105 744,7 | x | 50 387,1 | x | 18 004,0 |
| Сплачені дивіденди | x | | x | | x | | x | | x | |
| Інші платежі | x | | x | 0,9 | x | 3 951,4 | x | 15 069,1 | x | 10 049,0 |
| Чистий рух коштів до надзвичайних подій | 9 872,8 | 0,0 | 39 035,8 | 0,0 | 83 485,5 | 0,0 | 135 826,8 | 0,0 | 0,0 | 10 718,0 |
| Рух коштів до надзвичайних подій | | | | | | | | | | |
| Чистий рух від фінансової діяльності | 9 872,8 | 0,0 | 39 035,8 | 0,0 | 83 485,5 | 2 696,2 | 135 826,8 | 0,0 | 0,0 | 10 718,0 |
| ЧИСТИЙ РУХ ЗА ЗВІТНИЙ ПЕРІОД | 452,9 | 0,0 | 330,0 | 0,0 | 0,0 | 7,6 | 1 233,8 | 0,0 | 0,0 | 1 667,0 |
| Залишок коштів на початок року | 171,4 | x | 627,6 | x | 981,0 | x | 973,9 | x | 2 206,0 | x |
| Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів | 3,5 | | 23,7 | 0,3 | 0,8 | 0,3 | 2,1 | 4,1 | 4,0 | 17,0 |
| Залишок коштів на кінець року | 627,6 | x | 981,0 | x | 973,9 | x | 2 205,7 | x | 526,0 | x |

Джерело: ТОВ «ІК «Комфорт-Інвест»



Хід робіт на об'єкті будівництва по вул. Сахарова, 82 у м. Львові станом на 27.03.2009 р.

Джерело: ТОВ «ІК «Комфорт-Інвест»



Хід робіт на об'єкті будівництва по вул. Юнаківа, 9 (буд. №№ 2, 3) у м. Львові станом на 02.12.2008 р.

Джерело: ТОВ «ІК «Комфорт-Інвест»



Хід робіт на об'єкті будівництва по вул. Злуки у м. Тернополі станом на 25.03.2009 р.

Джерело: ТОВ «ІК «Комфорт-Інвест»



Хід робіт на об'єкті будівництва по вул. Кузьмінській у м. Києві

Джерело: ТОВ «ІК «Комфорт-Інвест»



Хід робіт на об'єкті будівництва по вул. Бельведерській, 43, 44 у м. Івано-Франківську станом на 28.11.2008 р.

Джерело: ТОВ «ІК «Комфорт-Інвест»



Хід робіт на об'єкті будівництва по вул. Демнянській у м. Львові станом на 24.02.2009 р.

Джерело: ТОВ «ІК «Комфорт-Інвест»