

Рейтинговий звіт KRMS 001-007 про оновлення кредитного рейтингу

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Криммедсервіс»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облігації
Обсяг випуску:	серії А – 22 242 500,00 грн. на загальну суму: 22 242 500,00 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії А – 31,00 грн.
Кількість облігацій:	серії А – 717 500 штук загальна кількість: 717 500 штук
Термін розміщення:	серії А – з 30.05.2008 р. по 28.02.2009 р.
Термін обігу:	серії А – після реєстрації ДКЦПФР звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій до 15.06.2010 р.
Термін погашення:	серії А – з 16.06.2010 р. по 30.09.2010 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	29.01.2008 р.
Дата оновлення:	11.09.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	uaBB-
Прогноз:	негативний

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 «Криммедсервіс» за II квартал та 6 місяців 2009 року загалом, а також внутрішню інформацію, надану компанією у ході рейтингового процесу.

Кредитний рейтинг ґрунтується на інформації, наданій самим 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

Дата	29.01.2008 р.	02.12.2008 р.	05.03.2009 р.	18.06.2009 р.	11.09.2009 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaBB-	uaBB-	uaBB-	uaBB-	uaBB-
Прогноз:	стабільний	стабільний	негативний	негативний	негативний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	підтвердження зі зміною прогнозу	підтвердження	підтвердження

Позичальник або окремий 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.

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

Негативний прогноз указує на можливість зниження рейтингу протягом року при збереженні негативних тенденцій і реалізації поточних ризиків.

Кредитні рейтинги uaBB передбачають, що у випадку затримки реалізації будівельного проекту, під який випущені емітентом цільові облігації, існує можливість їхнього повного погашення протягом наступних 6 місяців після кінцевого терміну, зафіксованого у випуску.

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

- участю у реалізації проекту будівництва рекреаційного комплексу по вул. Луговського в смт. Сімеїз (приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серії А) генпідрядника ТОВ «Професіонал», яке має досвід зведення понад 54 тис. кв. м житлової та нежитлової нерухомості;
- ступенем будівельної готовності рекреаційного комплексу по вул. Луговського в смт. Сімеїз (станом на 30.06.2009 р. – 10%), приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А.

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

- відсутністю у Емітента досвіду погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- значним уповільненням темпів будівництва рекреаційного комплексу по вул. Луговського в смт. Сімеїз, приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серій А;
- низькими показниками фінансово-господарської діяльності Емітента протягом останніх років;
- негативними тенденціями на ринку нерухомості України;
- неврегульованістю і мінливістю системи законодавчого регулювання та оподаткування операцій, пов'язаних з будівництвом та залученням фінансування.

Основні показники

Основні балансові показники, тис. грн.

Показник	31.12.2006	31.12.2007	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.	30.09.2009 р.
Активи	15 775,2	34 935,6	66 510,0	27 877,9	27 878,5
Дебіторська заборгованість	13 356,2	31 827,5	42 394,0	2 892,0	2 880,1
Кредиторська заборгованість	15 675,1	34 834,5	5,0	6,1	6,2
Власний капітал	100,1	101,1	183,0	183,5	184,0

Основні показники фінансово-господарської діяльності, тис. грн.

Показник	2006 р.	2007 р.	2008 р.	3 міс. 2009 р.	6 міс. 2009 р.
Разом чисті доходи	1 986,7	5 450,1	948,0	12,5	12,5
Разом витрати	1 968,7	5 449,1	2 563,0	11,6	11,1
Чистий прибуток (збиток)	18,0	1,0	82,0	0,9	1,4

Основним напрямом діяльності ТОВ «Криммедсервіс» є операції з організації проектування, спорудження та реалізації об'єктів житлової та рекреаційної нерухомості. Свою діяльність товариство здійснює на Південному узбережжі АР Крим, зокрема у м. Ялті та смт. Сімеїз.

На сьогодні як замовник товариство бере участь у реалізації двох проектів будівництва: п'ятиповерхового з мансардою рекреаційного комплексу для тривалого сімейного перебування по вул. Володарського у м. Ялті (загальною площею 3,7 тис. кв. м) та рекреаційного комплексу по вул. Луговського в смт. Сімеїз (8,9 тис. кв. м).

Будівництво рекреаційного комплексу по вул. Володарського було розпочато у I кварталі 2006 року. Рекреаційний комплекс введено в експлуатацію у IV кварталі 2008 року (Акт введення в експлуатацію від 19.12.2008 р.).

Станом на 30.06.2009 р. ступінь будівельної готовності об'єкта по вул. Луговського, за даними товариства, складає 10%. На сьогодні об'єкти проводяться роботи зі зведення каркасу будівлі на рівні 2-3 поверхів. Введення об'єкта в експлуатацію заплановано на II квартал 2010 року. Спостерігається затримка будівництва терміном понад 6 місяців. Для фінансування будівництва були випущені цільові облігації серії А.

Прояви кризових явищ у будівельній сфері протягом II кварталу 2009 року були досить помітними. Це відобразилось як у кількісних, так і в якісних показниках функціонування ринку нерухомості та будівництва. З усіх сегментів ринку нерухомості найбільше вплив кризових явищ проявився у сегменті житлової нерухомості. За I півріччя 2009 року підприємствами і організаціями АР Крим виконано будівельних робіт на суму 764 млн. грн., що на 47,5% менше, ніж за відповідний період 2008 року. Зниження обсягів будівництва за I півріччя 2009 року, порівняно з відповідним періодом 2008 року, відбулося за всіма основними видами будівельної діяльності. Зокрема на 56% знижені обсяги робіт з підготовки будівельних майданчиків, на 49% скоротилися обсяги робіт з будівництва будівель та споруд. На 33-39% знизилися обсяги робіт зі спорудження місцевих трубопроводів, ліній зв'язку та енергозабезпечення.

У результаті фінансово-господарської діяльності протягом 6 місяців 2009 року товариство отримало чистий прибуток у розмірі 1,4 тис. грн. При цьому валюта балансу товариства протягом II кварталу збільшилася лише на 0,6 тис. грн. (з 27 877,9 тис. грн. до 27 878,5 тис. грн.). Незначне зростання валюти балансу протягом зазначеного періоду було зумовлено переважно збільшенням виробничих запасів та інших оборотних активів товариства. Основним джерелом формування валюти балансу на червня 2009 року були довгострокові зобов'язання товариства, а саме розміщені цільові облігації та заборгованість за векселями.

У II кварталі 2008 року товариство зареєструвало цільові облігації серії А (Свідоцтво ДКЦПФР про реєстрацію випуску облігацій №385/2/08 від 11.04.2008 р.). Станом на 31.03.2009 р. товариство розмістило облігації у повному обсязі на загальну суму 22 242 500,00 грн.

Висновок

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ТОВ «Криммедсервіс» підтверджено на рівні **uaBB-**, прогноз «негативний».

Генеральний директор

С. А. Дубко

Начальник відділу моніторингу рейтингів

А. Г. Кулик

Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів

О. В. Дев'ятко

Додатки

Балансові дані ТОВ «Криммедсервіс», тис. грн.

АКТИВ	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.	30.06.2009 р.
I. Необоротні активи					
Незавершене будівництво	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Основні засоби:					
залишкова вартість	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
первісна вартість	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
знос	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Довгострокові фінансові інвестиції:					
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
інші фінансові інвестиції	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Відстрочені податкові активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші необоротні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом I	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
II. Оборотні активи					
Запаси:					
виробничі запаси	13,6	14,5	3 002,0	3 847,8	3 849,5
поточні біологічні активи	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
незавершене виробництво	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
готова продукція	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
товари	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі одержані	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:					
чиста реалізаційна вартість	0,0	50,4	3 755,0	2 738,9	2 643,2
первісна вартість	0,0	50,4	3 755,0	2 738,9	2 643,2
резерв сумнівних боргів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:					
з бюджетом	0,1	7,9	2,0	153,0	236,8
за виданими авансами	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
з нарахованих доходів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	13 356,1	31 769,2	38 637,0	0,1	0,1
Поточні фінансові інвестиції	0,0	0,0	20 250,0	20 250,0	20 250,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:					
в національній валюті	111,8	3 090,4	2,0	2,2	0,5
в іноземній валюті	0,0	0,0	3,0	0,0	0,0
Інші оборотні активи	2 293,6	3,2	859,0	885,9	898,4
Усього за розділом II	15 775,2	34 935,6	66 510,0	27 877,9	27 878,5
III. Витрати майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
БАЛАНС	15 775,2	34 935,6	66 510,0	27 877,9	27 878,5

ПАСИВ	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.	30.06.2009 р.
I. Власний капітал					
Статутний капітал	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Пайовий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Додатковий вкладений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інший додатковий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Резервний капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	0,1	1,1	83,0	83,5	84,0
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Вилучений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом I	100,1	101,1	183,0	183,5	184,0
II. Забезпечення наступних витрат і платежів					
Забезпечення виплат персоналу	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші забезпечення	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Цільове фінансування	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом II	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
III. Довгострокові зобов'язання					
Довгострокові кредити банків	0,0	0,0	24 248,0	24 247,5	24 247,5
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Відстрочені податкові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Усього за розділом III	0,0	0,0	24 248,0	24 247,5	24 247,5
IV. Поточні зобов'язання					
Короткострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі видані	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6
Поточні зобов'язання за розрахунками:					
з одержаних авансів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
з бюджетом	0,0	0,1	5,0	4,3	4,3
з позабюджетних платежів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
зі страхування	0,1	0,5	0,0	0,7	0,2
з оплати праці	0,9	0,9	0,0	1,1	1,1
з учасниками	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	15 674,1	34 833,0	42 074,0	3 440,8	3 440,8
Усього за розділом IV	15 675,1	34 834,5	42 079,0	3 446,9	3 447,0
V. Доходи майбутніх періодів	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
БАЛАНС	15 775,2	34 935,6	66 510,0	27 877,9	27 878,5

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

Показник	2006 р.	2007 р.	2008 р.	3 міс. 2009 р.	6 міс. 2009 р.
Чистий обсяг продажів	0,5	18,8	30,0	9,2	9,2
Інші операційні доходи	0,0	0,0	1 667,0	3,3	3,3
Інші звичайні доходи	1 986,2	5 431,3	0,0	0,0	0,0
Разом чисті доходи	1 986,7	5 450,1	948,0	12,5	12,5
Збільшення (зменшення) залишків незавершеного виробництва і готової продукції	(3,8)	0,0	2 988,0	845,3	846,9
Матеріальні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Витрати на оплату праці	12,50	9,40	16,0	4,2	8,4
Відрахування на соціальні заходи	4,80	3,60	6,0	1,6	3,2
Амортизація	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші операційні витрати	76,40	21,90	4 744,0	850,0	843,4
Інші звичайні витрати	1 878,7	5 347,1	785,0	1,1	3,0
Надзвичайні витрати	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Податок на прибуток	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Разом витрати	1 968,7	5 449,1	2 563,0	11,6	11,1
Чистий прибуток (збиток)	18,0	1,0	82,0	0,9	1,4

Джерело: ТОВ «Криммедсервіс»



Фото рекреаційного комплексу для тривалого сімейного перебування по вул. Володарського у м. Ялті



Макет рекреаційного комплексу по вул. Луговського в смт. Сімеїз



Хід будівництва рекреаційного комплексу по вул. Луговського в смт. Сімеїз станом на 04.06.2009 р.



Хід будівництва рекреаційного комплексу по вул. Лугоського в смт. Сімеїз станом на 21.08.2009 р.