

## **Рейтинговий звіт EBDL 001-015 про оновлення кредитного рейтингу**

Об'єкт рейтингування:	боргове зобов'язання ТОВ «Компанія Енергобудлізинг»
Тип рейтингу:	довгостроковий кредитний рейтинг за Національною рейтинговою шкалою
Тип боргового зобов'язання:	іменні цільові облігації
Обсяг випуску:	серії А, В – 34 920 000,00 грн. на загальну суму: 34 920 000,00 грн.
Номінальна вартість однієї облігації:	серії А – 22,00 грн. серії В – 23,00 грн.
Кількість облігацій:	серії А – 615 000 шт. серії В – 930 000 шт. загальна кількість: 1 545 000 шт.
Термін розміщення:	серії А – з 10 грудня 2005 р. по 30 червня 2007 р. серії В – з 10 грудня 2005 р. по 31 грудня 2007 р.
Термін погашення:	серії А – з 1 липня 2007 р. по 31 грудня 2011 р. серії В – з 1 січня 2008 р. по 31 грудня 2011 р.
Рейтингова дія:	оновлення
Дата визначення:	25.11.2005 р.
Дата оновлення:	25.06.2009 р.
Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання:	<b>uaB</b>
Прогноз:	<b>стабільний</b>

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 «Компанія Енергобудлізинг» за I квартал 2009 року, 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	25.11.2005 р.	19.03.2008 р.	25.06.2009 р.
Рівень довгострокового кредитного рейтингу:	uaB	uaB	uaB
Прогноз:	стабільний	стабільний	стабільний
Рейтингова дія:	визначення	підтвердження	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.

Кредитні рейтинги uaB передбачають, що у випадку затримки реалізації будівельного проекту, під який випущені емітентом цільові облігації, існує можливість їхнього повного погашення протягом наступних 12 місяців після кінцевого терміну, зафіксованого у випуску.

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Компанія Енергобудлізинг» підтримується:**

- ступенем будівельної готовності житлового будинку по бул. Я. Гашека, 8а (станом на 31.03.2009 р. складає понад 50%), приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серії В.

### **Рівень кредитного рейтингу боргового зобов'язання ТОВ «Компанія Енергобудлізинг» обмежується:**

- затримкою будівництва житлового будинку по бул. Я. Гашека, 8а терміном до одного року, приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серії В;
- початковою стадією реалізації проекту будівництва житлового будинку та наявністю судової справи щодо права користування землею по пр. Возз'єднання, 1г, приміщення в якому мають бути передані за випуском цільових облігацій серії А;
- від'ємним значенням власного капіталу Емітента ((-)2 503,0 тис. грн. станом на 31.03.2009 р.);
- відсутністю в Емітента досвіду погашення цільових облігацій шляхом надання приміщень їх власникам;
- 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 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
Активи	115 911,7	123 560,6	121 948,0	122 021,0
Власний капітал	10 142,2	3 018,7	58,0	(2 503,0)
Дебіторська заборгованість	55 535,0	71 019,3	47 609,0	49 138,0
Кредиторська заборгованість	38 549,5	43 385,4	47 315,0	49 825,0
Незавершене будівництво	7 188,2	28 331,9	22 419,0	20 501,0

### Основні показники операційної діяльності, тис. грн.

Показник	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
Чистий обсяг продажу	5 980,2	6 927,9	18 812,0	2 426,0
Валовий прибуток (збиток)	39,8	(1 402,7)	346,0	(2 421,0)
Операційний прибуток (збиток)	(1 339,1)	(5 700,6)	(2 518,0)	(2 687,0)
Чистий прибуток (збиток)	6,4	(7 123,5)	(2 961,0)	(2 561,0)

Основними напрямками діяльності ТОВ «Компанія Енергобудлізинг» на сучасному етапі розвитку є залучення фінансування для здійснення реалізації будівельних проектів, використання та розпорядження цими коштами. Компанія здійснює реалізацію низки будівельних проектів за рахунок як залучених, так і власних коштів.

На сьогодні ТОВ «Компанія Енергобудлізинг» як Інвестор бере участь у реалізації проектів будівництва трьох житлових будинків у м. Києві.

Станом на 31.03.2009 р. за проектами будівництва житлових будинків виконано такі роботи:

- по бул. Я. Гашека, 8а: проводяться роботи зі зведення залізобетонного каркасу на рівні 15-16 поверхів. Плановий термін здачі будинку в експлуатацію – IV квартал 2008 року. Спостерігається затримка будівництва терміном до одного року (фінансування будівництва за рахунок облігацій серії В);
- по проспекту Возз'єднання, 1г: на сьогодні роботи на об'єкті не проводяться (фінансування будівництва за рахунок облігацій серії А);
- по вул. Вершигори, 9г: на сьогодні роботи на об'єкті не проводяться, не отримано дозвіл на ведення будівельних робіт.

Учасниками проекту будівництва житлових будинків по бул. Гашека, 8а та пр. Возз'єднання, 1г було подано позов у Шевченківський районний суд м. Києва про визначення нечинним рішення Київської міської ради від 12.07.2007 р. про скасування рішень про надання у постійне користування Дніпровській районній у м. Києві раді земельних ділянок по бул. Я. Гашека, 8а та пр. Возз'єднання, 1г. Постановою Шевченківського районного суду м. Києва було визнано нечинним Рішення Київської міської ради від 12.07.2007 р. №1128-1/1789 «Про надання і вилучення земельних ділянок та припинення права користування землею». По земельній ділянці по проспекту Возз'єднання, 1г було подано апеляційне скарження.

Прояви кризових явищ у будівельній сфері протягом I 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. Згідно зі статистичними даними, в I кварталі 2009 року, порівняно з відповідним періодом попереднього року, обсяг робіт загалом по м. Києву зменшився на 62,1% і становив 1 744,1 млн. грн. (за фактичними цінами 2009 року). Порівняно з відповідним періодом попереднього року зменшення обсягів виконаних робіт відбулося у всіх районах м. Києва, найбільше – в Дніпровському районі, найменше – в Деснянському, Солом'янському та Печерському районах.

Таким чином, слід констатувати надзвичайно велике падіння обсягу виконуваних будівельних робіт у столиці. Основним фактором скорочення обсягу будівельних робіт стали проблеми з фінансуванням проектів та платоспроможним попитом на нерухомість.

У результаті фінансово-господарської діяльності протягом 3 місяців 2009 року ТОВ «Компанія Енергобудлізинг» отримало збиток у розмірі 2 561,0 тис. грн. При цьому валюта балансу товариства протягом I кварталу 2009 року збільшилася на 0,1% (з 121 948,0 тис. грн. до 122 021,0 тис. грн.). Незначне зростання валюти балансу відбулося переважно за рахунок збільшення дебіторської заборгованості товариства та інших оборотних активів. Основними джерелами формування валюти балансу на кінець березня 2009 року були зобов'язання товариства, переважно кредиторська заборгованість та розміщені цільові облігації.

Станом на 31.03.2009 р. ТОВ «Компанія Енергобудлізинг» розмістило облігації серій А та В у повному обсязі на суму 34 920,0 тис. грн. Більшість облігацій серії А були викуплені ТОВ БК «Міськбудінвест» та іншими компаніями, діяльність яких пов'язана з діяльністю ТОВ «Компанія Енергобудлізинг».

## **Висновок**

За результатами аналізу кредитний рейтинг випуску цільових облігацій ТОВ «Компанія Енергобудлізинг» підтверджено на рівні **uaB**, прогноз «стабільний».

**Генеральний директор**

*С. А. Дубко*

**Начальник відділу моніторингу рейтингів**

*А. Г. Кулик*

**Старший фінансовий аналітик відділу моніторингу рейтингів**

*О. В. Дев'ятко*

## **Додатки**



## Дані балансу ТОВ «Компанія Енергобудлізинг», тис. грн.

АКТИВ	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
<b>I. Необоротні активи</b>				
Нематеріальні активи:				
залишкова вартість	0,0	0,0	0,0	0,0
Незавершене будівництво	31 034,0	28 331,9	22 419,0	20 501,0
Основні засоби:				
залишкова вартість	940,0	33,6	27,0	25,0
Довгострокові фінансові інвестиції:				
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	0,0	0,0	0,0	0,0
інші фінансові інвестиції	622,3	726,5	731,0	731,0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0,0	0,0		
Відстрочені податкові активи	26,5	91,5	92,0	92,0
Інші необоротні активи	7 161,7	5 539,4	8 686,0	8 686,0
<b>Усього за розділом I</b>	<b>39 784,5</b>	<b>34 722,9</b>	<b>31 955,0</b>	<b>30 035,0</b>
<b>II. Оборотні активи</b>				
Запаси:				
виробничі запаси	0,0	0,0	0,0	0,0
поточні біологічні активи	0,0	0,0	0,0	0,0
незавершене виробництво	0,0	0,0	0,0	0,0
готова продукція	0,0	0,0	0,0	0,0
товари	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі одержані	4 304,0	3 706,5	5 016,0	5 016,0
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:				
чиста реалізаційна вартість	46 345,7	64 131,9	14 180,0	12 899,0
первісна вартість	46 345,7	64 131,9	14 180,0	12 899,0
резерв сумнівних боргів	0,0	0,0	0,0	0,0
Дебіторська заборгованість за розрахунками:				
з бюджетом	1,3	1,7	2,0	7,0
за виданими авансами	0,0	0,0	25 578,0	28 257,0
з нарахованих доходів	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0
Інша поточна дебіторська заборгованість	4 884,0	3 179,2	7 849,0	7 975,0
Поточні фінансові інвестиції	14 545,0	16 806,2	31 628,0	31 628,0
Грошові кошти та їх еквіваленти:				
в національній валюті	19,4	2,1	20,0	16,0
в іноземній валюті	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші оборотні активи	0,0	0,0	1 375,0	1 794,0
<b>Усього за розділом II</b>	<b>70 099,4</b>	<b>87 827,6</b>	<b>85 648,0</b>	<b>87 592,0</b>
<b>III. Витрати майбутніх періодів</b>	<b>6 027,8</b>	<b>1 010,1</b>	<b>4 345,0</b>	<b>4 394,0</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>115 911,7</b>	<b>123 560,6</b>	<b>121 948,0</b>	<b>122 021,0</b>

ПАСИВ	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
<b>I. Власний капітал</b>				
Статутний капітал	10 000,0	10 000,0	10 000,0	10 000,0
Пайовий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Додатковий вкладений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Інший додатковий капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Резервний капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	142,2	-6 981,3	-9 942,0	-12 503,0
Неоплачений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
Вилучений капітал	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом I</b>	<b>10 142,2</b>	<b>3 018,7</b>	<b>58,0</b>	<b>-2 503,0</b>
<b>II. Забезпечення наступних витрат і платежів</b>				
Забезпечення виплат персоналу	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші забезпечення	0,0	0,0	0,0	0,0
Цільове фінансування	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Усього за розділом II</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>III. Довгострокові зобов'язання</b>				
Довгострокові кредити банків	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові фінансові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0
Відстрочені податкові зобов'язання	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші довгострокові зобов'язання	24 374,7	34 920,0	34 920,0	34 920,0
<b>Усього за розділом III</b>	<b>24 374,7</b>	<b>34 920,0</b>	<b>34 920,0</b>	<b>34 920,0</b>
<b>IV. Поточні зобов'язання</b>				
Короткострокові кредити банків	6 450,0	2 950,0	0,0	0,0
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	0,0	0,0	0,0	0,0
Векселі видані	13 048,1	13 048,1	13 048,0	13 048,0
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	25 435,5	30 287,3	32 402,0	37 241,0
Поточні зобов'язання за розрахунками:				
з одержаних авансів	0,0	0,0	14 880,0	12 552,0
з бюджетом	10,6	6,6	11,0	5,0
з позабюджетних платежів	0,0	0,0		
зі страхування	10,6	6,7	7,0	9,0
з оплати праці	44,7	36,7	15,0	18,0
з учасниками	0,0	0,0	0,0	0,0
із внутрішніх розрахунків	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші поточні зобов'язання	36 395,3	39 286,5	26 607,0	26 731,0
<b>Усього за розділом IV</b>	<b>81 394,8</b>	<b>85 621,9</b>	<b>86 970,0</b>	<b>89 604,0</b>
<b>V. Доходи майбутніх періодів</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>115 911,7</b>	<b>123 560,6</b>	<b>121 948,0</b>	<b>122 021,0</b>

## Додаток до рейтингового звіту №2

## Дані звіту про фінансові результати ТОВ «Компанія Енергобудлізинг», тис. грн.

Стаття	31.12.2006 р.	31.12.2007 р.	31.12.2008 р.	31.03.2009 р.
Доход (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	7 176,3	7 935,5	22 473,0	2 592,0
Податок на додану вартість	1 196,1	1 007,6	3 661,0	166,0
Акцизний збір	0,0	0,0	0,0	0,0
Інші вирахування з доходу	0,0	0,0	0,0	0,0
Чистий дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	5 980,2	6 927,9	18 812,0	2 426,0
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	5 940,4	8 330,6	18 466,0	4 847,0
<b>Валовий:</b>				
прибуток	39,8	–	346,0	–
збиток	–	1 402,7	–	2 421,0
Інші операційні доходи	0,0	0,0	2,0	0,0
Адміністративні витрати	513,1	1 016,1	2 784,0	245,0
Витрати на збут	85,9	28,7	82,0	21,0
Інші операційні витрати	779,9	3 253,1	0,0	0,0
<b>Фінансові результати від операційної діяльності:</b>				
прибуток	–	–	–	–
збиток	1 339,1	5 700,6	2 518,0	2 687,0
Доход від участі в капіталі				
Інші фінансові доходи	1 215,9	459,7	13,0	0,0
Інші доходи	72 826,9	102 661,8	54 608,0	32 084,0
Фінансові витрати	1 170,5	1 755,4	282,0	0,0
Витрати від участі в капіталі				
Інші витрати	71 524,7	102 789,0	54 630,0	31 958,0
<b>Фінансові результати до оподаткування:</b>				
прибуток	8,5	–	–	–
збиток	–	7 123,5	2 809,0	2 561,0
Податок на прибуток	2,1	0,0	152,0	0,0
<b>Фінансові результати від звичайної діяльності:</b>				
прибуток	6,4	–	–	–
збиток	–	7 123,5	2 961,0	2 561,0
Надзвичайні:				
доходи	0,0	0,0	0,0	0,0
витрати	0,0	0,0	0,0	0,0
Податки з надзвичайного прибутку	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Чистий:</b>				
<b>прибуток</b>	<b>6,4</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>збиток</b>	<b>–</b>	<b>7 123,50</b>	<b>2 961,0</b>	<b>2 561,0</b>