

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА
“КАРРАТ ГРУП” ЕООД
За 2022 год.

Настоящият доклад е изготвен въз основа на годишния финансов отчет на „КАРРАТ ГРУП“ ЕООД към 31 декември 2022г.,

съгласно изискванията на чл. 39 от Закона за счетоводството.

1. ОБЕКТИВЕН ПРЕГЛЕД

1.1 Собственост

“КАРРАТ ГРУП” ЕООД е дружество учредено през 2003г. През 2018г. едноличен собственик на капитала става АКОРД АСЕТС ЛП. – Обединено кралство. .

Целта на учредяването на дружеството е да инвестира в строителството на недвижими имоти.

1.2 Предмет

Основният предмет на дейност на дружеството е изграждането на луксозен жилищен комплекс от затворен тип с прилежащи към него подземни паркинги и гаражи, открити паркоместа, бистро-сладкарница, магазини и др. С цел поддръжката на комплекса също така са изградени – помпена станция, електропреносна мрежа и трафопостове.

1.3 Дейност на предприятието

“КАРРАТ ГРУП” ЕООД закупува парцел през 2004г. с разрешение за строителство. През 2007г. започва строителството на жилищния комплекс. Поради настъпилата икономическа криза и във връзка с проблеми във финансирането, през 2009г. строителните работи се забавят за около година.

В края на 2015г. след силните продажби трите кредита от ОББ АД са погасени напълно. Първият етап на комплекса е готов през 2015г.

През 2016г. започва подготовка за започване на строителство на втори етап от комплекса “Фонтаните Сити” – четири нови блокове с прилежащи подземни паркинги и гаражи, трафопост, нова помпена станция и прилежащата към тях инфраструктура.

Във връзка подписания договор/суперфиция/ за предоставяне право на строеж между КАРРАТ ПРО ЕООД и СКАНУЕЛ ИНВЕСТ АД, между КАРРАТ ГРУП ЕООД и КАРРАТ ПРО ЕООД беше изготвено споразумение на 11.10.2018 за прехвърляне на незавършеното производство /СМР/ по сграда 9,10,11 и 12 срещу прехвърляне право на собственост като компенсация, съгласно горепосоченото споразумение. На 07.05.2020 беше подписан втори нотариален договор /суперфиция/ за построяване на подземен паркинг.

Съгласно горепосоченото споразумение, на 31.08.2021г. беше подписан нотариален договор между КАРРАТ ПРО ЕООД и КАРРАТ ГРУП ЕООД за

прехвърлянето на продукцията от бл.11 и 12 като собственост на КАРРАТ ГРУП ЕООД.

Същевременно се извършват и продажби на апартаменти, подземни гаражи и други недвижими имоти, останали непродадени от старата част на комплекса. Към края на 2022г.наличните, непродадени имоти, които се явяват продукция, са вече много малък процент от общото количество построени.

1.4 Анализ на риска

След подписване на кредитна линия с горепочената банка, извършване на задълбочен анализ за намаляване на разходите за строителство, което налага смяна на главния подизпълнител и ревизия и преподписване на договорите за строително монтажни дейности, през м. октомври 2011г., половината от първи етап на строителство е завършена и на 07.10.2011г. получава РАЗРЕШИТЕЛНО ЗА ПОЛЗВАНЕ /АКТ 16/. С това разрешително влизат в експлоатация – блокове 1, 2, 3, помпена станция и два броя трафопостове с електропреносната към тях мрежа.

През 2012г. строително монтажните и довършителни работи по етап първи продължиха и на 11.05.2012г. дружеството получава още едно РАЗРЕШИТЕЛНО ЗА ПОЛЗВАНЕ и АКТ 16 за блокове 6 и 7, а също и за частта на подземните гаражи от обекта „бистро и подземни гаражи”. В експлоатация влиза с това разрешително и третият трафопост с прилежащата към него външно електрозахранване.

На 14.12.2013г. блоковете 4 и 5 бяха пуснати в експлоатация с полученото РАЗРЕШИТЕЛНОТО ЗА ПОЛЗВАНЕ/ АКТ 16 № СТ-05-225.

На 23.04.2014г. се получава РАЗРЕШИТЕЛНО ЗА ПОЛЗВАНЕ и АКТ 16 за бл.8 и гаражите под него.

С раздвижването на пазара на недвижими имоти, през 2015г. сериозно се увеличиха продажбите на апартаменти и подземни гаражи, което съответно увеличи приходите в дружеството и съответно даде възможност да се покрият задълженията по кредитите отпуснати от банка ОББ. Към настоящия момент непродадените имоти са много малко.

Стойността на останалите недвижимости по блоковете от първи етап, които се явяват продукция към 31.12.2021г. и са собственост за дружеството е 2876 х.лв..Стойността на продукцията по блок 11 и 12 от втори етап, след получаването на АКТ 16 на 06.12.2021г. – е 2 119 х.лв.

През 2022г., реализираните продажби на жилищни и нежилищни имоти са в размер на 999 х.лв., което е малко по-малко от продажбите през предходната 2021г. Бяха продадени и много подземни гаражи и паркоместа.

Съгласно оповестеното в доклада от 2017г., собствения капитал на дружеството е 7 500 х.лв.

Към края на 2022г., дружеството е в добро икономическо и финансово състояние. Но все пак 2022г.приключва със малка загуба в размер на 9 х.лв. В следствие на това, капитала на дружеството е отрицателна величина – 2 254х.лв.

Въпреки отрицателната стойност на капитала не са налице фактори или обстоятелства, които да дават съмнения относно ограничаване на мащабите на дейността на предприятието.Намеренията на ръководството по отношение на бъдещото развитие на дружеството са то да продължи да изпълнява всички свои

дейности, тъй като съгласно съглашението от 11.10.2018г. между КАРРАТ ГРУП ЕООД и КАРРАТ ПРО ЕООД, дружеството получи активи от продукцията в размер на 5 774 х.лв.с цел бъдеща реализация, а също така предстои ново съглашени за трети етап и нови блокове от комплекса.

В резултат на предвидените предпазни мерки от страна собственика на дружеството, не може да се счита, че е налице съществена несигурност, която да поражда съмнение относно способността на дружеството да функционира, като действащо предприятие.

2. ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО

2.1 Основни рискове в бъдеще

Рисковете за „КАРРАТ ГРУП“ ЕООД през 2022г. е намаляването на наличните продаваеми, ликвидни недвижимости до момента на получаване на активите, съгласно горепосоченото споразумение.

2.2 Събития след датата на съставяне на ГФО

След датата на съставяне на годишния финансов отчет няма събития оказващи влияние на резултата и състоянието на дружеството.

2.3 Бъдещо развитие

През 2023г. се предвижда да се продължи строителството на етап трети от изграждането на к-кс „Фонтаните Сити”.Ще бъде подписан нов нотариален договор /суперфиция/ за възлагане на строителството на третия етап от комплекса за бл.14, 15, 16 и 17 и съответно подземни гаражи към всеки от тях.

3 ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

Дружеството не развива дейности в областта на на научноизследователската и развойна дейност

4. ВАЖНИ СЪБИТИЯ

4.1 Информация за придобиване и продажба на акции и финансови инструменти

През 2022 година дружеството не е закупувало акции на други фирми или е прехвърляло акции и други финансови инструменти.

5. НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО

Дружеството няма клонове и офиси в страната и чужбина.

6. ИЗПОЛЗВАНИТЕ ОТ ПРЕДПРИЯТИЕТО ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ

Исходни данни за финансовия анализ на дружеството

ореден номер	Показател	Текущ период	Предходен период
1	Материални запаси	6 091	6 641
2	Краткосрочни вземания	3 750	4 087
3	Парични средства	996	375
4	Краткотрайни активи	10 837	11 103
5	Текущи задължения	33 306	33 711
6	Собствен капитал	-2 254	-2 244

Гр.София
22.06.2023год.

Ръководител:
/Гарас Кручинин/

