

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА **“КАРРАТ ГРУП” ЕООД** **За 2016 год.**

Настоящият доклад е изготвен въз основа на годишния финансов отчет на „КАРРАТ ГРУП“ ЕООД към 31 декември 2016 г., съгласно изискванията на чл. 39 от Закона за счетоводството.

Собственост

“КАРРАТ ГРУП” ЕООД е дружество учредено през 2003г. Едноличен собственик на капитала е НОВАМЕРА ЛТД – Кипър .

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

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, автомивка и др. С цел поддръжката на комплекса също така са изградени – помпена станция, електропреносна мрежа и трафопостове.

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.

През 2010г. във финансирането на обекта се включва търговска банка „ТАВРИЧЕСКИЙ БАНК“ от гр. Санкт-Петербург, Русия.

След края на кризата в строителството към 2014г. строителството се засилва и целия първи етап е приключен.

В края на 2015г. след силните продажби трети кредита от ОББ АД са погасени напълно.

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 с това започва преобразуване на проекти, подновяване на разрешителни за строеж и др. Същевременно се извършват продажби на апартаменти, подземни гаражи и други недвижими имоти. Към края на 2016г. наличните, непродадени имоти, които се явяват продукция, са вече много малък процент от общото количество постороени.

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 увеличи 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.

Стойността на останалите недвижимости по блоковете, които се явяват продукция към 31.12.2016г. и са собственост за дружеството е 8 476 х.лв..

През 2015г., реализираните продажби на жилищни и нежилищни имоти са в размер на 4 482 х.лв., което е по-малко от продажбите през предходната 2015г., поради причина, че остават все по-малко ликвидни имоти за продажба.

През 2016г. се подписаха договори с ЧЕЗ РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ БЪЛГАРИЯ АД за прехвърляне на собствеността като покупко - продажба на три броя трафопостове и прилежащата им кабелна мрежа. Като сделките бяха с прихващане на присъединяването към общата електропреносна система от страна на КАРРАТ ГРУП ЕООД.

Към края на 2016г., дружеството е в добро икономическо и финансово състояние. За дружеството 2016г. приключва с печалба в размер на 271 х.лв.

Основни рискове в бъдеще

Рисковете за „КАРРАТ ГРУП” ЕООД през 2016г. недостатъчно бързата реакция за намиране на възможности за финансиране на втория етап на строителството, а именно блоковете 9,10,11 и 12.

Към края на 2016г., дружеството даже увеличи цените за един кв.метър застроена площ с около 10%.

Събития след датата на съставяне на ГФО

С цел по-добрата финансова устойчивост и покриване на декапитализацията на собствения капитал, през месец декември 2016г. се взе решение за увеличаване на капитала с 3 500 000лв. от собствени средства. На

27.12.2016 беше открита набирателна сметка, но решението за увеличението на капитала излезе в Търговския Регистър на 05.01.2017г.

Решението за продажба на дружествените дялове на КАРРАТ ПРО ЕООД на трето юридическо лице излиза в Регистъра на 11.01.2017г.

Бъдещо развитие

През 2017г. дружеството предвижда намаляване на темповете на продажби и съответно приходите от тях поради намаляване на количеството ликвидни имоти за продажба. През 2017г. се предвижда намиране на финансиране за строеж на втори етап.

Също така през 2015г. се предвижда да се започне строителството на етап втори от изграждането на к-кс „Фонтаните Сити” с включени в него блокове 9,10,11,12 и подземни гаражи и прилежащата към тях инфраструктура.

Научноизследователска и развойна дейност

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

Информация за придобиване и продажба на акции и финансови инструменти

През месец юли 2016г. беше взето решение за инвестиране в новосъздадено дъщерно дружество КАРРАТ ПРО ЕООД с капитал 100% собственост на КАРРАТ ГРУП ЕООД в размер на 100 лв.

В резултат на решение на собственика в новоучреденото дружество беше апотиран урегулиран поземлен имот, съгласно тройно оценителска експертиза, на стойност 2 623 800 лв. Чрез апортната вноска дружеството участва в увеличението на капитала на дъщерното дружество с 27 000 лв.

С протокол на собственика от 06.12.2016г. се взима решение за продажба на дружествените дялове на КАРРАТ ГРУП ЕООД на трето юридическо лице.

През 2015 година дружеството не е закупувало акции на други фирми или е прехвърляло акции и други финансови инструменти.

Клонове на предприятието

Дружеството няма други клонове и офиси в страната и чужбина.

Исходни данни за финансовия анализ на дружеството

ореден номер	Показатели	Текущ период	Предходен период
1	Материални запаси	15 320	18 359

2	Краткосрочни вземания	657	320
3	Парични средства	3 656	142
4	Краткотрайни активи	19 633	18 821
5	Текущи задължения	33 987	34 325
6	Собствен капитал	-3 493	-4 139

АНАЛИЗ
НА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

	2016	2015
Показатели за рентабилност		
Коефициент на рентабилност на приходите от продажби	0,06	0,17
Коефициент на рентабилност на собствения капитал	-0,08	-0,30
Показатели за ефективност		
Коефициент на ефективност на разходите	1,06	1,20
Коефициент на ефективност на приходите	0,94	0,83
Показатели за ликвидност		
Коефициент на обща ликвидност	0,58	0,55
Коефициент на бърза ликвидност	0,13	0,01
Коефициент на абсолютна ликвидност	0,11	0,004
Показатели за финансова автономност		
Коефициент на финансова автономност	-0,10	-0,14
Коефициент на задлъжнялост	-9,73	-7,29

Гр.София
06.03.2017год.

Ръководител:
/Тарас Кручинин/

