ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА "КАРРАТ ГРУП "ЕООД
За 2018 год.

Настоящият доклад е изготвен въз основа на годишния финансов отчет на „КАРРАТ ГРУП" ЕООД към 31 декември 2018

г., 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 Л.П. – 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, автомивка 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.

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

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

В края на 2015г. след силните продажби трита 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 подписания договор/суперфиция/ за предоставяне право на строеж между КАРРАТ ПРО ЕООД и СКАНУЕЛ ИНВЕСТ АД, между КАРРАТ ГРУП ЕООД И КАРРАТ ПРО ЕООД се изготви 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.

Същевременно се извършват и продажби на апартаменти, подземни гаражи и други недвижими имоти. Към края на 2018г.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 експроатация влиза с това разрешително и третият трафопост с прилежащато към него външно еректрозахранване.

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.

Стойността на останалите недвижимости по блоковете, които се явяват продукция към 31.12.2018г. и са собственост за дружеството е 5 854 х.лв..

През 2018г., реализираните продажби на жилищни и нежилищни имоти са в размер на 1 906 х.лв., което е повече от продажбите през предходната 2017г., една от причините, че 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 но 2018г., дружеството е в добро икономическо и финансово състояние. Но все пак 2018г.приключва със загуба в размер на 679 х.лв , като 333 х.лв. от тях са от отсроцените данъци от 2009г. В следствие на това, капитала на дружеството е отрицателна величина -1 213х.лв.

Въпреки отрицателната стойност на капитала не салице фактори или събития, 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 ще получи активи от продукция в размер на 5 774 х.лв.с цел бъдеща реализация.

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 2018г. 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 финансовия отчет няма събития оказващи влияние на резултата и състоянието на дружеството.

2.3 Бъдещо развитие

През 2019г. дружеството предвижда намаляване на темповете на продажби и съответно приходите от тях поради намаляване на количеството ликвидни имоти за продажба..

Също така през 2019г. се предвижда да се продължи 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.

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 2018 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

Изходни данни за финансовия анализ на дружеството

ореден номер	Показатели	Текущ период	Предходен период
1	Материални запаси	6 932	14 334
2	Краткосрочни вземания	3 684	3 949
3	Парични средства	541	4 015
4	Краткотрайни активи	11 157	22 298
5	Текущи задължения	33 621	33 784
6	Собствен капитал	-1 213	-534

АНАЛИЗ
НА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

	2018	*2017*
Показатели за рентабилност		
Коефициент на рентабилност на приходите от продажби	-0,33	-0,46
Коефициент на рентабилност на собствения капитал	0.56	1.01
Показатели за ефективност		
Коефициент на ефективност на разходите	0,76	0,88
Коефициент на ефективност на приходите	1,32	1,14
Показатели за ликвидност		
Коефициент на обща ликвидност	0,33	0,66
Коефициент на бърза ликвидност	0,13	0,24
Коефициент на абсолютна ликвидност	0.52	3.74
Показатели за финансова автономност		
Коефициент на финансова автономност	-0,04	-0,02
Коефициент на задлъжнялост	-27.72	-62.27

Гр.София
25.03.2019год.

Ръководител:
/Тарас Кручинин/

ЕВРАТ ГРУП София ЕООД