

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА **“КАРРАТ ГРУП” ЕООД** **За 2015 год.**

Настоящият доклад е изготвен въз основа на годишния финансов отчет на „КАРРАТ ГРУП“ ЕООД към 31 декември 2015 г., съгласно изискванията на чл. 33 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

“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 почти целия първи етап е приключен.

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 електроразхранване.

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 31.12.2015г. и са собственост за дружеството е 11 567 х.лв..

През 2015г., реализираните продажби на жилищни и нежилищни имоти са в размер на 7269 х.лв., което е почти толкова колкото и през предходната 2014г.

Към края на 2015г., дружеството е в добро икономическо и финансово състояние. Всички кредити към банка ОББ са погасени в срок, съгласно подписаните анекси с банката. За дружеството 2015г.приключва с една много добра печалба в размер на 1249 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 2015г., дружеството даже увеличи цените за един кв.метър застроена площ с около 10%.

Събития след датата на съставяне на ГФО

Започна подготовка за строителството на втория етап, а именно: удължаване на разрешителни за строеж, препроектиране на блоковете 9,10,11, 12 и прилежащата към тях инфраструктура. и др.

Цели и политика

На ръководството на дружеството е известно, че текущите пасиви надвишават текущите активи и счита, че собствениците ще се погрижат за излизане от създалата се ситуация.

През 2016г. дружеството предвижда запазване на темповете на продажби и съответно приходите от тях и 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.

Дружеството няма други клонове и офиси в страната и чужбина.

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

Исходни данни за финансовия анализ на дружеството

ореден номер	Показатели	Текущ период	Предходен период
1	Материални запаси	18 359	23 405
2	Краткосрочни вземания	320	414
3	Парични средства	142	285
4	Краткотрайни активи	18 821	24 104
5	Текущи задължения	34 325	40 905
6	Собствен капитал	-4 139	-5 388

АНАЛИЗ
НА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

2015

2014

Показатели за рентабилност

Коефициент на рентабилност на приходите от продажби	0,17	-0,05
Коефициент на рентабилност на собствения капитал	0,30	0,07

Показатели за ефективност

Коефициент на ефективност на разходите	1,20	0,95
Коефициент на ефективност на приходите	0,83	1,05

Показатели за ликвидност

Коефициент на обща ликвидност	0,55	0,58
Коефициент на бърза ликвидност	0,01	0,02
Коефициент на абсолютна ликвидност	0,004	0,02

Показатели за финансова автономност

Коефициент на финансова автономност	-0,14	-0,13
Коефициент на задлъжнялост	-7,29	-7,59

Гр.София
16.03.2016год.

Ръководител:
/Игор Адаменко/

