

Україна
ТОВ «АУДИТОРСЬКА ФІРМА
«АРАМА»
вул. Турівська, 32, оф.4
м. Київ
Тел./факс 428-71-29
e-mail lia@arama.in.ua



Ukraine
AUDIT FIRM
«ARAMA» LLC
Tyrivska Str., 32, of. 4
Kyiv
Tel./fax428-71-30
e-mail lia@arama.in.ua

Включена до «Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності»
до розділу «Суб'єкти аудиторської діяльності» № 1921

ВИСНОВОК (ЗВІТ) ЩОДО ОГЛЯДУ
ПРОМІЖНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«ГРАД ІНВЕСТ»
станом на 31 березня 2019 року

I. ЗВІТ ЩОДО ОГЛЯДУ ПРОМІЖНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

Власникам, Керівництву ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ»
Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку

Вступ

Ми виконали огляд балансу ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ГРАД ІНВЕСТ» на 31 березня 2019 р. і відповідних звітів про фінансові результати, про власний капітал та рух грошових коштів за три місяці, які закінчилися зазначеною датою, і стислого викладу значущих облікових політик та інших пояснювальних приміток (додаються).

Управлінський персонал ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ» (Товариство) несе відповідальність за складання й подання цієї проміжної фінансової звітності відповідно до застосованої концептуальної основи фінансової звітності - Міжнародних стандартів фінансової звітності, та відповідно до Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні». Нашою відповідальністю є надання висновку щодо цієї проміжної фінансової звітності на основі нашого огляду.

Обсяг огляду

Ми провели огляд відповідно до Міжнародного стандарту завдань з огляду 2410 «Огляд проміжної фінансової інформації, що виконується незалежним аудитором суб'єкта господарювання». Огляд проміжної фінансової інформації (звітності) полягає у здійсненні запитів переважно осіб, що відповідають за фінансові й облікові питання, а також у застосуванні аналітичних та інших процедур огляду. Огляд значно менший за обсягом, ніж аудит, що проводиться відповідно до Міжнародних стандартів аудиту, а, отже, не дає нам змоги отримати впевненість у тому, що нам стане відомо про всі значні питання, які можна було б ідентифікувати під час аудиту. Відповідно ми не висловлюємо аудиторську думку.

Основа для висновку із застереженням

У складі інших необоротних активів на 31 грудня 2018 року Товариство обліковує заборгованість за довгостроковими депозитними вкладками на умовах субординованого боргу за дисконтованою вартістю в сумі 208 035 тис. грн. (номінальна вартість 305 000 тис. грн.) в банку, що ліквідується. Фактично заборгованість за довгостроковими депозитними вкладками на умовах субординованого боргу в банку, який ліквідується, відображені в балансі без врахування ризику їх неповернення в повному обсязі. Резерв очікуваних кредитних збитків не створений. Аудитори не мали можливості отримати інформацію, яка б могла свідчити про рівень кредитного ризику щодо зазначеної заборгованості. Якби аудитори мали можливість оцінити вплив на фінансову звітність можливих коригувань, нашу увагу могли б привернути питання, які вказували б на необхідність створення відповідного резерву очікуваних кредитних збитків.

Висновок із застереженням

За винятком можливих коригувань проміжної фінансової звітності, про які нам могло б стати відомо, якби не зазначена вище ситуація, на основі нашого огляду ніщо не привернуло нашої уваги, що б змусило нас вважати, що проміжна фінансова звітність ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ», яка додається, не відображає достовірно в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ» на 31 березня 2019 року, та його фінансові результати і грошові потоки за три місяці, які закінчилися зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності та Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 № 996-XIV щодо складання фінансової звітності».

II. Інші елементи

Основні відомості про аудиторську фірму

Повне найменування:

Товариство з обмеженою відповідальністю «АУДИТОРСЬКА ФІРМА «АРАМА».

Код ЄДРПОУ: 25409247;

ТОВ «АФ «АРАМА» включена до «Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності» за номером 1921 до розділів: «Суб'єкти аудиторської діяльності»; «Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності»; «Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності підприємств, що становлять суспільний інтерес»;

Місцезнаходження:

вул. Турівська, 32, офіс 4, м. Київ, 04070.

Телефон: (044) 4287129; тел. (факс): (044) 4287130.

Дата та номер договору на проведення огляду:

Додатковий дог. №2 від 11.04.2019 до дог. №08/04/19-ГА від 08.04.2019

Дата початку проведення огляду: 11.04.2019р.

Дата закінчення проведення огляду: 15.04.2019р.

Ключовий партнер завдання з огляду

результатом якого є цей висновок (звіт) щодо огляду, є

Деркаченко Тетяна Михайлівна

сертифікат № 006440,

дата видачі 17.01.2005р. чинний до 17.01.2020р.

Адреса аудитора:

вул. Турівська, 32, офіс 4, м. Київ, 04070

Директор ТОВ «АФ «АРАМА»

сертифікат серія А № 000760

дата видачі 25.01.1996р. чинний до 25.01.2020р.



Антипенко Лідія Іванівна

Дата складання висновку (звіту) щодо огляду: 15 квітня 2019 року

Місце видачі: м. Київ.

Дата (рік, місяць, число) _____
 підприємство Товариство з обмеженою відповідальністю "Град Інвест" за ЄДРПОУ _____
 територія Оболонський район м.Києва за КОАТУУ _____
 організаційно-правова форма господарювання Товариство з обмеженою відповідальністю за КОПФГ _____
 код економічної діяльності Будівництво житлових і нежитлових будівель за КВЕД _____
 середня кількість працівників 1 2
 адреса, телефон вулиця Майорова, буд. 7, оф. № 1064, ОБОЛОНСЬКИЙ р-н, м. КИЇВ, 04201 _____
 початок виміру: тис. грн. без десяткового знака (окрім розділу IV Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) (форма 2), грошові показники якого наводяться в гривнях з копійками)
 складено (зробити позначку "v" у відповідній клітинці):
 за положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку _____
 за міжнародними стандартами фінансової звітності _____

КОДИ		
2019	04	01
33550712		
8038000000		
240		
41.20		

V

Баланс (Звіт про фінансовий стан)
на **31 березня 2019** р.

Форма №1 Код за ДКУД **1801001**

А К Т И В	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Необоротні активи			
Нематеріальні активи	1000	-	-
первісна вартість	1001	-	-
накопичена амортизація	1002	-	-
незавершені капітальні інвестиції	1005	-	-
Матеріальні засоби	1010	-	-
первісна вартість	1011	-	-
знос	1012	-	-
Інвестиційна нерухомість	1015	1 012	998
Первісна вартість інвестиційної нерухомості	1016	1 152	1 152
Знос інвестиційної нерухомості	1017	140	154
Довгострокові біологічні активи	1020	-	-
Первісна вартість довгострокових біологічних активів	1021	-	-
Накопичена амортизація довгострокових біологічних активів	1022	-	-
Довгострокові фінансові інвестиції:			
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	-	-
інші фінансові інвестиції	1035	-	-
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	-	-
Відстрочені податкові активи	1045	11 352	11 352
Відстрочені аквізиційні витрати	1050	-	-
Відстрочені аквізиційні витрати	1060	-	-
Відстрочені витрати у централізованих страхових резервних фондах	1065	-	-
Інші необоротні активи	1090	201 034	208 035
сього за розділом I	1095	213 398	220 385
II. Оборотні активи			
Гроші	1100	2 859	2 859
Виробничі запаси	1101	-	-
Незавершене виробництво	1102	-	-
Готова продукція	1103	-	-
Товари	1104	2 859	2 859
Відстрочені біологічні активи	1110	-	-
Відстрочені переуступки	1115	-	-
Відстрочені одержанні	1120	-	-
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	444	361
Дебіторська заборгованість за розрахунками:			
за виданими авансами	1130	1	2
за бюджетом	1135	20	27
в тому числі з податку на прибуток	1136	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	1140	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків	1145	-	-
інша поточна дебіторська заборгованість	1155	9 441	9 373
Відстрочені фінансові інвестиції	1160	205 995	205 995
Відстрочені та їх еквіваленти	1165	11	26
Відстрочені витрати	1166	-	-
Відстрочені витрати в банках	1167	11	26
Відстрочені витрати майбутніх періодів	1170	-	-
Відстрочені витрати на переуступки у страхових резервах	1180	-	-
Відстрочені витрати в тому числі в:	1181	-	-
відстрочені довгострокові зобов'язання			
відстрочені збитки або резерви належних виплат	1182	-	-
Відстрочені витрати на виробничих премій	1183	-	-

ших страхових резервах	1184	-	-
ші оборотні активи	1190	-	-
сього за розділом II	1195	218 771	218 643
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	-	-
ланс	1300	432 169	439 028

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал			
реєстрований (пайовий) капітал	1400	160 000	160 000
нески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	-	-
капітал у дооцінках	1405	-	-
здатковий капітал	1410	-	-
квартальний дохід	1411	-	-
накопичені курсові різниці	1412	-	-
резервний капітал	1415	-	-
розподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	(190 076)	(200 560)
вкладений капітал	1425	(-)	(-)
вкладений капітал	1430	(-)	(-)
ші резерви	1435	-	-
сього за розділом I	1495	(30 076)	(40 560)
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
випрошені податкові зобов'язання	1500	-	-
власні зобов'язання	1505	-	-
довгострокові кредити банків	1510	-	-
ші довгострокові зобов'язання	1515	72 341	89 727
довгострокові забезпечення	1520	-	-
довгострокові забезпечення витрат персоналу	1521	-	-
довгострокове фінансування	1525	-	-
вгодійна допомога	1526	-	-
рахові резерви	1530	-	-
з них числі:	1531	-	-
резерв довгострокових зобов'язань	1532	-	-
резерв збитків або резерв належних виплат	1533	-	-
резерв незароблених премій	1534	-	-
ші страхові резерви	1535	-	-
інвестиційні контракти	1540	-	-
резервний фонд	1545	-	-
резерв на виплату джек-поту	1545	-	-
сього за розділом II	1595	72 341	89 727
III. Поточні зобов'язання і забезпечення			
довгострокові кредити банків	1600	-	-
кредити видані	1605	-	-
поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610	-	-
поставками, роботами, послугами	1615	25	2
рахунками з бюджетом	1620	-	-
з них числі з податку на прибуток	1621	-	-
рахунками зі страхування	1625	-	-
рахунками з оплати праці	1630	-	-
поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1635	-	-
поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	1640	-	-
поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків	1645	-	-
поточна кредиторська заборгованість за страховою діяльністю	1650	-	-
поточні забезпечення	1660	-	-
з них майбутніх періодів	1665	-	-
випрошені комісійні доходи від перестраховиків	1670	-	-
ші поточні зобов'язання	1690	389 879	389 859
сього за розділом III	1695	389 904	389 861
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття			
1700	-	-	
V. Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду			
1800	-	-	
ланс	1900	432 169	439 028

Гончаров Андрій Юрійович

Самойлова Віра Олександрівна

Заступник начальника в порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері статистики.



Директор ТОВ «АФ «АРАМА»

Антипенко Л.І.

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)
за I Квартал 2019 р.

Форма №2 Код за ДКУД: **1801003**

I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	25	25
<i>Чисті зароблені страхові премії</i>	2010	-	-
<i>премії підписані, валова сума</i>	2011	-	-
<i>премії, передані у перестраховання</i>	2012	-	-
<i>зміна резерву незароблених премій, валова сума</i>	2013	-	-
<i>зміна частки перестраховиків у резерві незароблених премій</i>	2014	-	-
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(-)	(-)
<i>Чисті понесені збитки за страховими виплатами</i>	2070	-	-
Валовий:			
прибуток	2090	25	25
збиток	2095	(-)	(-)
<i>Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань</i>	2105	-	-
<i>Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів</i>	2110	-	-
<i>зміна інших страхових резервів, валова сума</i>	2111	-	-
<i>зміна частки перестраховиків в інших страхових резервах</i>	2112	-	-
Інші операційні доходи	2120	-	-
<i>у тому числі:</i>	2121	-	-
<i>дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю</i>			
<i>дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції</i>	2122	-	-
<i>дохід від використання коштів, вивільнених від оподаткування</i>	2123	-	-
Адміністративні витрати	2130	(37)	(63)
Витрати на збут	2150	(-)	(-)
Інші операційні витрати	2180	(86)	(252)
<i>у тому числі:</i>	2181	-	-
<i>витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю</i>			
<i>витрати від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції</i>	2182	-	-
Фінансовий результат від операційної діяльності:			
прибуток	2190	-	-
збиток	2195	(98)	(290)
Доход від участі в капіталі	2200	-	-
Інші фінансові доходи	2220	-	-
Інші доходи	2240	-	12 097
<i>у тому числі:</i>	2241	-	-
<i>дохід від благодійної допомоги</i>			
Фінансові витрати	2250	(-)	(2 410)
Витрати від участі в капіталі	2255	(-)	(-)
Інші витрати	2270	(10 386)	(-)
<i>Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті</i>	2275	-	-

Фінансовий результат до оподаткування:			
прибуток	2290	-	9 397
збиток	2295	(10 484)	(-)
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	-	-
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-
Чистий фінансовий результат:			
прибуток	2350	-	9 397
збиток	2355	(10 484)	(-)

II. СУКУПНИЙ ДОХІД

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405	-	-
Накопичені курсові різниці	2410	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415	-	-
Інший сукупний дохід	2445	-	-
Інший сукупний дохід до оподаткування	2450	-	-
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	-	-
Інший сукупний дохід після оподаткування	2460	-	-
Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)	2465	(10 484)	9 397

III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	-	-
Витрати на оплату праці	2505	30	51
Відрахування на соціальні заходи	2510	7	11
Амортизація	2515	14	14
Інші операційні витрати	2520	72	239
Разом	2550	123	315

IV. РОЗРАХУНОК ПОКАЗНИКІВ ПРИБУТКОВОСТІ АКЦІЙ

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Середньорічна кількість простих акцій	2600	-	-
Скоригована середньорічна кількість простих акцій	2605	-	-
Чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2610	-	-
Скоригований чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2615	-	-
Дивіденди на одну просту акцію	2650	-	-

Керівник

Гончаров Андрій Юрійович

Головний бухгалтер

Самойлова Віра Олександрівна

Директор ТОВ «АФ «АРАМА»

Антипенко Л.І.

Підприємство Товариство з обмеженою відповідальністю "Град Інвест"
(найменування)

Дата (рік, місяць, число)
за ЄДРПОУ

КОДИ		
2019	04	01
33550712		

**Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)
за I Квартал 2019 р.**

Форма N3 Код за ДКУД 1801004

Стаття	Код	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
I. Рух коштів у результаті операційної діяльності			
Надходження від:			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	113	17
Повернення податків і зборів	3005	-	-
у тому числі податку на додану вартість	3006	-	-
Цільового фінансування	3010	-	-
Надходження від отримання субсидій, дотацій	3011	-	-
Надходження авансів від покупців і замовників	3015	-	-
Надходження від повернення авансів	3020	-	-
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	-	-
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035	-	-
Надходження від операційної оренди	3040	-	-
Надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045	-	-
Надходження від страхових премій	3050	-	-
Надходження фінансових установ від повернення позик	3055	-	-
Інші надходження	3095	-	-
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	(68)	(142)
Праці	3105	(24)	(35)
Відрахувань на соціальні заходи	3110	(7)	(10)
Зобов'язань з податків і зборів	3115	(18)	(116)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	(-)	(-)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	(-)	(-)
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	(-)	(-)
Витрачання на оплату авансів	3135	(-)	(-)
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	(-)	(-)
Витрачання на оплату цільових внесків	3145	(-)	(-)
Витрачання на оплату зобов'язань за страховими контрактами	3150	-	-
Витрачання фінансових установ на надання позик	3155	(-)	(-)
Інші витрачання	3190	(-)	(-)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	-4	-286
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	58	386
необоротних активів	3205	-	-
Надходження від отриманих:			
дивідендів	3215	-	-
процентів	3220	-	-
Надходження від деривативів	3225	-	-
Надходження від погашення позик	3230	-	-
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	-	-
Інші надходження	3250	-	-

Витрачання на придбання: фінансових інвестицій	3255	(39)	(102)
необоротних активів	3260	(-)	(-)
Виплати за деривативами	3270	(-)	(-)
Витрачання на надання позик	3275	(-)	(-)
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	(-)	(-)
Інші платежі	3290	(-)	(-)
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	19	284
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності			
Надходження від:			
Власного капіталу	3300	-	-
Отримання позик	3305	-	-
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	-	-
Інші надходження	3340	-	-
Витрачання на:			
Викуп власних акцій	3345	(-)	(-)
Погашення позик	3350	-	-
Сплату дивідендів	3355	(-)	(-)
Витрачання на сплату відсотків	3360	(-)	(-)
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди	3365	(-)	(-)
Витрачання на придбання частки в дочірньому підприємстві	3370	(-)	(-)
Витрачання на виплати неконтрольованим часткам у дочірніх підприємствах	3375	(-)	(-)
Інші платежі	3390	(-)	(-)
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	-	-
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	15	-2
Залишок коштів на початок року	3405	11	3
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	-	-
Залишок коштів на кінець року	3415	26	1

Керівник

Головний бухгалтер

Гончаров Андрій Юрійович

Самойлова Віра Олександрівна



Директор ТОВ «АФ «АРАМА» Антипенко Л.І.

Дата (рік, місяць, число)

КОДИ

2019 04 01

33550712

ПРИЄМСТВО Товариство з обмеженою відповідальністю "Град Інвест"

за ЄДРПОУ

(найменування)

Звіт про власний капітал
за I Квартал 2019 р.

Форма №4

Код за ДКУД

1801005

Стаття	Код рядка	Зареєстрований (пайовий) капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	160 000	-	-	-	(190 076)	-	-	(30 076)
Виправлення:									
оцінки облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-	-	-
інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлений залишок на початок року	4095	160 000	-	-	-	(190 076)	-	-	(30 076)
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	(10 484)	-	-	(10 484)
Чистий сукупний вхід за звітний період	4110	-	-	-	-	-	-	-	-
Оцінка (уцінка) оборотних активів	4111	-	-	-	-	-	-	-	-
Оцінка (уцінка) фінансових інструментів	4112	-	-	-	-	-	-	-	-
Включені курсові різниці	4113	-	-	-	-	-	-	-	-
Відсоток іншого сукупного доходу асоційованих і пов'язаних підприємств	4114	-	-	-	-	-	-	-	-
Чистий сукупний дохід	4116	-	-	-	-	-	-	-	-
Виплата прибутку:									
Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	-	-	-	-
Відшкодування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-	-	-	-
Відшкодування до резервного капіталу	4210	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку, включена до бюджету відповідно до законодавства	4215	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку на завершення спеціальних (резервних) фондів	4220	-	-	-	-	-	-	-	-

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
чистого прибутку									
матеріальне									
зменшення	4225	-	-	-	-	-	-	-	-
внески учасників:									
внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-
зменшення заборго-									
вності з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
включення капіталу:									
вкуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-	-
зрестродаж викуп-									
лених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-	-
включення викупле-									
них акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	-
включення частки в									
капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
зменшення номіналь-									
ної вартості акцій	4280	-	-	-	-	-	-	-	-
інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-	-
зменшення (продаж)									
контрольованої									
частки в дочірньому									
підприємстві	4291	-	-	-	-	-	-	-	-
зменшення змін у капіталі	4295	-	-	-	-	(10 484)	-	-	(10 484)
збільшення на кінець									
року	4300	160 000	-	-	-	(200 560)	-	-	(40 560)

Головний бухгалтер

Головний бухгалтер



Гончаров Андрій Юрійович

Самойлова Віра Олександрівна

Директор ТОВ «АФ «АРАМА»



Антипенко Л.І.

ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ»

Примітки до проміжної фінансової звітності за період, що закінчився 31 березня 2019 року
(в тисячах українських гривень)

1. Інформація про компанію – емітента цінних паперів, що здійснив їх публічне розміщення:

Товариство з обмеженою відповідальністю "ГРАД ІНВЕСТ" («Товариство») (код ЄДРПОУ 33550712) зареєстроване 23 червня 2005 року відповідно до чинного законодавства України. Місцезнаходження Товариства: вул. Майорова, буд.7, офіс № 1064, м. Київ, 04201, Україна.

Основним видом діяльності Товариства є Будівництво житлових і нежитлових будівель із залученням підрядних будівельних організацій та подальшої продажі або надання в оренду власного нерухомого майна.

У 2014 році Товариство-забудовник побудувало новобудову по вул. Островського, 40 у м. Києві.

Інвестування будівництва здійснювалось шляхом випуску, розміщення та погашення цільових та дисконтних облігацій. Цільові облігації були погашені в строк згідно Проспекту емісії.

На сьогодні Товариство має в обігу дисконтні іменні облігації серії А, номінальна вартість 1,00 грн., в кількості 240 000 000 штук на суму 240 000 000 грн. – Свідоцтво № 192/2/11 від 29.12.11 р.

Згідно з проспектом емісії Рішення про відкрите (публічне) розміщення облігацій прийняте позачерговими загальними зборами учасників ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ» – протокол №04/11 від 12 жовтня 2011р. згідно із вимогами Статуту. Емісія облігацій здійснювалась з метою залучення грошових коштів в обсязі 240 000 000,00 гривень 00 коп. (Двісті сорок мільйонів гривень 00 копійок) шляхом їх відкритого розміщення серед невизначеного кола фізичних та юридичних осіб.

Дата початку розміщення облігацій : 19 грудня 2011 року

Дата закінчення розміщення облігацій: 30 грудня 2011 року

Дата закінчення обігу облігацій: 18 листопада 2021 року.

Дати початку і закінчення погашення облігацій:

Дата початку погашення облігацій 19 листопада 2021 року.

Дата закінчення погашення облігацій 20 грудня 2021 року.

У звітному періоді Товариство здійснювало операції з надавання в оренду власного нерухомого майна, а саме нежитлового приміщення № 1002 площею 143,1 кв. м по вул. Островського, буд. 40 у м. Києві.

Ліцензій Товариство не має.

Кількість працівників станом на 31 березня 2019 р. та 31 грудня 2018 р. складала 2 особи.

Статутний капітал складає 160 000 000 грн. (Сто шістдесят мільйонів гривень)

Станом на 31 березня 2019 р. та 31 грудня 2018 р. учасниками Товариства були:

Учасники товариства:	31.03.2019	31.12.2018
	%	%
ПАТ "ЗНВ КІФ "Перший інвестиційно-будівельний"	100	100
Всього	100,0	100,0

2. Загальна основа формування фінансової звітності

2.1. Достовірне подання та відповідність МСФЗ

Фінансова звітність Товариства є фінансовою звітністю загального призначення, яка сформована з метою достовірно подання фінансового стану, фінансових результатів діяльності та грошових потоків Товариства для задоволення інформаційних потреб широкого кола користувачів при прийнятті ними економічних рішень.

Концептуальною основою фінансової звітності Товариства за період 1 квартал 2019 року, що закінчився 31 березня 2019 року, є Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ), включаючи

ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ»

Примітки до проміжної фінансової звітності за період, що закінчився 31 березня 2019 року

(в тисячах українських гривень)

Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (МСБО) та Тлумачення (КТМФЗ, ПКТ), видані Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО), в редакції чинній на 1 січня 2019 року, що офіційно оприлюдненні на веб-сайті Міністерства фінансів України.

Підготовлена Товариством фінансова звітність чітко та без будь-яких застережень відповідає всім вимогам чинних МСФЗ з врахуванням змін, внесених РМСБО, дотримання яких забезпечує достовірне подання інформації в фінансовій звітності, а саме, доречної, достовірної, зіставної та зрозумілої інформації.

При формуванні фінансової звітності Товариство керувалося також вимогами національних законодавчих та нормативних актів щодо організації і ведення бухгалтерського обліку та складання фінансової звітності в Україні, які не протирічать вимогам МСФЗ.

2.2. Валюта подання звітності та функціональна валюта, ступінь округлення

Валюта подання звітності відповідає функціональній валюті, якою є національна валюта України – гривня, складена у тисячах гривень, округлених до цілих тисяч.

2.3. Припущення про безперервність діяльності

Фінансова звітність Товариства підготовлена виходячи з припущення безперервності діяльності, відповідно до якого реалізація активів і погашення зобов'язань відбувається в ході звичайної діяльності. Фінансова звітність не включає коригування, які необхідно було б провести в тому випадку, якби Товариство не могло продовжити подальше здійснення фінансово-господарської діяльності відповідно до принципів безперервності діяльності.

2.4. Рішення про затвердження фінансової звітності

Фінансова звітність Товариства затверджена до випуску (з метою оприлюднення) керівником Товариства 24 квітня 2019 року. Ні учасники Товариства, ні інші особи не мають права вносити зміни до цієї фінансової звітності після її затвердження до випуску.

2.5. Звітний період фінансової звітності

Звітним періодом, за який формується фінансова звітність, вважається календарний рік, тобто період з 01 січня по 31 грудня 2019 року. Проміжна фінансова звітність формується щоквартально. Тобто станом на 31.03.19 р; 30.06.19 р. та 30.09.19 р. Ця проміжна фінансова звітність складена за період з 01 січня по 31 березня 2019 року.

3. Суттєві положення облікової політики

3.1. Основи оцінки, застосовані при складанні фінансової звітності

Ця фінансова звітність підготовлена на основі історичної собівартості та справедливої вартості або амортизаційної собівартості окремих фінансових інструментів відповідно до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», а також інвестиційної нерухомості, яка відображається за справедливою вартістю відповідно до МСБО 40 «Інвестиційна нерухомість». Оцінка справедливої вартості здійснюється з використанням методів оцінки фінансових інструментів, дозволених МСФЗ 13 «Оцінки за справедливою вартістю». Такі методи оцінки включають використання справедливої вартості як ціни, яка була б отримана за продаж активу, або сплачена за передачу зобов'язання у звичайній операції між учасниками ринку на дату оцінки. Зокрема, використання біржових котирувань або даних про поточну ринкову вартість іншого аналогічного за характером інструменту, аналіз дисконтованих грошових потоків або інші моделі визначення справедливої вартості. Передбачувана справедлива вартість

фінансових активів і зобов'язань визначається з використанням наявної інформації про ринок і відповідних методів оцінки.

3.2. Загальні положення щодо облікових політик

3.2.1. Основа формування облікових політик

Облікові політики - конкретні принципи, основи, домовленості, правила та практика, застосовані суб'єктом господарювання при складанні та поданні фінансової звітності. МСФЗ наводить облікові політики, які, за висновком РМСБО, дають змогу скласти таку фінансову звітність, яка міститиме доречну та достовірну інформацію про операції, інші події та умови, до яких вони застосовуються. Такі політики не слід застосовувати, якщо вплив їх застосування є несуттєвим.

Облікова політика Товариства розроблена та затверджена керівництвом Товариства відповідно до вимог МСБО 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки» та інших чинних МСФЗ, зокрема, МСФЗ 9 «Фінансові інструменти».

3.2.2. Інформація про зміни в облікових політиках

Товариство обирає та застосовує свої облікові політики послідовно для подібних операцій, інших подій або умов, якщо МСФЗ конкретно не вимагає або не дозволяє визначення категорії статей, для яких інші політики можуть бути доречними.

З 1 січня 2019 року Товариство застосовує МСФЗ 16 «Оренда». Застосування МСФЗ 16 «Оренда» на відображення результатів діяльності не мало суттєвого впливу.

3.2.3. Форма та назви фінансових звітів

Перелік та назви форм фінансової звітності Товариства відповідають вимогам, встановленим НП(С)БО 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності», та форми Приміток, що розроблені у відповідності до МСФЗ.

3.2.4. Методи подання інформації у фінансових звітах

Згідно МСФЗ та враховуючи НП(С)БО 1 Звіт про сукупний дохід передбачає подання витрат, визнаних у прибутку або збитку, за класифікацією, основою на методі "функції витрат" або "об'єктивності реалізації", згідно з яким витрати класифікують відповідно до їх функцій як частини об'єктивності чи, наприклад, витрат на збут або адміністративну діяльність.

Представлення грошових потоків від операційної діяльності у Звіті про рух грошових коштів здійснюється із застосуванням прямого методу, згідно з яким розкривається інформація про основні класи надходжень грошових коштів чи виплат грошових коштів. Інформація про основні види грошових надходжень та грошових виплат формується на підставі облікових записів Товариства.

3.3. Облікові політики щодо фінансових інструментів

3.3.1. Визнання та оцінка фінансових інструментів

Товариство визнає фінансовий актив або фінансове зобов'язання у балансі відповідно до МСФЗ, коли і тільки коли воно стає стороною контрактних положень щодо фінансового інструмента. Операції з придбання або продажу фінансових інструментів визнаються із застосуванням обліку за датою операції.

За строком виконання фінансові активи та фінансові зобов'язання поділяються на поточні (зі строком виконання зобов'язань до 12 місяців) та довгострокові (зі строком виконання зобов'язань більше 12 місяців).

ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ»

Примітки до проміжної фінансової звітності за період, що закінчився 31 березня 2019 року
(в тисячах українських гривень)

Товариство класифікує фінансові активи як такі, що оцінюються у подальшому або за амортизованою собівартістю, або за справедливою вартістю на основі обох таких чинників:

- а) моделі бізнесу суб'єкта господарювання ;
та
- б) характеристик фінансового активу.

Товариство визнає такі категорії фінансових активів:

- фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку;
- фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю.

Товариство визнає такі категорії фінансових зобов'язань:

- фінансові зобов'язання, оцінені за амортизованою собівартістю;
- фінансові зобов'язання, оцінені за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку.

Під час первісного визнання фінансового активу або фінансового зобов'язання Товариство оцінює їх за їхньою справедливою вартістю .

При припиненні визнання фінансового активу повністю різниця між:

- а) балансовою вартістю (оціненою на дату припинення визнання) та
- б) отриманою компенсацією (включаючи будь-який новий отриманий актив мінус будь-яке нове взяті зобов'язання) визнають у прибутку або збитку.

Фінансовий актив оцінюється за амортизованою собівартістю, якщо він придбається з метою одержання договірних грошових потоків і договірні умови фінансового активу генерують грошові потоки, котрі є суто виплатами основної суми та процентів на непогашену частку основної суми.

Товариство визнає резерв під збитки для очікуваних кредитних збитків за фінансовим активом, який обліковується за амортизованою вартістю.

Облікова політика щодо подальшої оцінки фінансових інструментів розкривається нижче у відповідних розділах облікової політики.

3.3.2. Грошові кошти та їхні еквіваленти

Грошові кошти складаються з готівки в касі та коштів на поточних рахунках у банках.

Еквіваленти грошових коштів – це короткострокові, високоліквідні інвестиції, які вільно конвертуються у відомі суми грошових коштів і яким притаманний незначний ризик зміни вартості. Інвестиція визначається зазвичай як еквівалент грошових коштів тільки в разі короткого строку погашення, наприклад, протягом не більше ніж три місяці з дати придбання.

Грошові кошти та їх еквіваленти можуть утримуватися, а операції з ними проводяться в національній валюті та в іноземній валюті.

Іноземна валюта – це валюта інша, ніж функціональна валюта, яка визначена в п.2.3 цих Приміток.

Грошові кошти та їх еквіваленти визнаються за умови відповідності критеріям визнання активами.

Подальша оцінка грошових коштів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості.

Подальша оцінка еквівалентів грошових коштів, представлених депозитами, здійснюється за амортизованою собівартістю.

Первісна та подальша оцінка грошових коштів та їх еквівалентів в іноземній валюті здійснюється у функціональній валюті за офіційними курсами Національного банку України (НБУ).

У разі обмеження права використання коштів на поточних рахунках в у банках (наприклад, у випадку призначення НБУ в банківській установі тимчасової адміністрації) ці активи можуть бути

ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ»

Примітки до проміжної фінансової звітності за період, що закінчився 31 березня 2019 року
(в тисячах українських гривень)

класифіковані у складі непоточних активів. У випадку прийняття НБУ рішення про ліквідацію банківської установи та відсутності ймовірності повернення грошових коштів, визнання їх як активу припиняється і їх вартість відображається у складі збитків звітного періоду.

3.3.3. Фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю

До фінансових активів, що оцінюються за амортизованою собівартістю, Товариство відносить *дебіторську заборгованість*.

Після первісного визнання Товариство оцінює їх за амортизованою собівартістю, застосовуючи метод ефективного відсотка.

Застосовуючи аналіз дисконтованих грошових потоків, Товариство використовує одну чи кілька ставок дисконту, котрі відповідають переважаючим на ринку нормам доходу для фінансових інструментів, які мають в основному подібні умови і характеристики, включаючи кредитну якість інструмента, залишок строку, протягом якого ставка відсотка за контрактом є фіксованою, а також залишок строку до погашення основної суми та валюту, в якій здійснюватимуться платежі.

Товариство оцінює станом на кожну звітну дату резерв під збитки за фінансовим інструментом у розмірі, що дорівнює:

- 12-місячним очікуваним кредитним збиткам у разі, якщо кредитний ризик на звітну дату не знав значного зростання з моменту первісного визнання;

- очікуваним кредитним збиткам за весь строк дії фінансового інструмента, якщо кредитний ризик за таким фінансовим інструментом значно зріс із моменту первісного визнання.

У випадку фінансових активів кредитним збитком є теперішня вартість різниці між договірними грошовими потоками, належними до сплати на користь Товариства за договором; і грошовими потоками, які Товариство очікує одержати на свою користь.

Станом на кожну звітну дату Товариство оцінює, чи зазнав кредитний ризик за фінансовим інструментом значного зростання з моменту первісного визнання. При виконанні такої оцінки Товариство замість зміни суми очікуваних кредитних збитків використовує зміну ризику настання дефолту (невиконання зобов'язань) протягом очікуваного строку дії фінансового інструмента. Для виконання такої оцінки Товариство порівнює ризик настання дефолту (невиконання зобов'язань) за фінансовим інструментом станом на звітну дату з ризиком настання дефолту за фінансовим інструментом станом на дату первісного визнання, і враховує при цьому обґрунтовано необхідну та підтверджувану інформацію, що є доступною без надмірних витрат або зусиль, і вказує на значне зростання кредитного ризику з моменту первісного визнання.

Товариство може зробити припущення про те, що кредитний ризик за фінансовим інструментом не зазнав значного зростання з моменту первісного визнання, якщо було з'ясовано, що фінансовий інструмент має **низький рівень кредитного ризику станом на звітну дату**.

У випадку фінансового активу, що є кредитно-знеціненим станом на звітну дату, але не є придбаним або створеним кредитно-знеціненим фінансовим активом, Товариство оцінює очікувані кредитні збитки як різницю між валовою балансовою вартістю активу та теперішньою вартістю очікуваних майбутніх грошових потоків, дисконтованою за первісною ефективною ставкою відсотка за фінансовим активом. Будь-яке коригування визнається в прибутку або збитку як прибуток або збиток від зменшення корисності.

Товариство відносно банківських депозитів має наступну модель розрахунку збитку від знецінення фінансового активу:

ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ»

Примітки до проміжної фінансової звітності за період, що закінчився 31 березня 2019 року
(в тисячах українських гривень)

- при розміщенні депозиту в банку з високою надійністю (інвестиційний рівень рейтингу uaAAA, uaAA, uaA, uaBBB та банки, що мають прогноз "стабільний", що присвоюється рейтинговими агентствами, які внесені до Державного реєстру уповноважених рейтингових агентств НКЦПФР) на дату розміщення коштів резерв збитків розраховується в залежності від строку та умов розміщення (при розміщенні від 1 до 3-х місяців – розмір збитку складає 0%, від 3-х місяців до 1 року – 1% від суми розміщення, більше 1 року – 2%);
- при розміщенні депозиту в банку з більш низьким кредитним рейтингом (спекулятивний рівень рейтингу, що присвоюється рейтинговими агентствами, які внесені до Державного реєстру уповноважених рейтингових агентств НКЦПФР) на дату розміщення коштів резерв збитку розраховується у розмірі від 7% до 20% від суми вкладу в залежності в розміру ризиків.

Дебіторська заборгованість

Безумовна дебіторська заборгованість визнається як актив тоді, коли Товариство стає стороною договору та, внаслідок цього, набуває юридичне право одержати грошові кошти.

Первісна оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю.

Після первісного визнання подальша оцінка дебіторської заборгованості відбувається за амортизованою вартістю.

Поточну дебіторську заборгованість без встановленої ставки відсотка Товариство оцінює за сумою первісного рахунку фактури, якщо вплив дисконтування є несуттєвим.

3.3.4. Фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку

До фінансових активів, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку, відносяться акції та паї (частки) господарських товариств.

Після первісного визнання Товариство оцінює їх за справедливою вартістю.

Справедлива вартість акцій, які внесені до біржового списку, оцінюється за біржовим курсом організатора торгівлі.

Якщо акції мають обіг більш як на одному організаторі торгівлі, при розрахунку вартості активів такі інструменти оцінюються за курсом на основному ринку для цього активу або, за відсутності основного ринку, на найсприятливішому ринку для нього. За відсутності свідчень на користь протилежного, ринок, на якому Товариство зазвичай здійснює операцію продажу активу, приймається за основний ринок або, за відсутності основного ринку, за найсприятливіший ринок.

При оцінці справедливої вартості активів застосовуються методи оцінки вартості, які відповідають обставинам та для яких є достатньо даних, щоб оцінити справедливую вартість, максимізуючи використання доречних відкритих даних та мінімізуючи використання закритих відкритих даних.

Якщо є підстави вважати, що балансова вартість суттєво відрізняється від справедливої, Товариство визначає справедливую вартість за допомогою інших методів оцінки. Відхилення можуть бути зумовлені значними змінами у фінансовому стані емітента та/або змінами кон'юнктури ринків, на яких емітент здійснює свою діяльність, а також змінами у кон'юнктурі фондового ринку.

Справедлива вартість акцій, обіг яких зупинено, у тому числі цінних паперів емітентів, які включені до Списку емітентів, що мають ознаки фіктивності, визначається із урахуванням наявності

ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ»

Примітки до проміжної фінансової звітності за період, що закінчився 31 березня 2019 року
(в тисячах українських гривень)

строків відновлення обігу таких цінних паперів, наявності фінансової звітності таких емітентів, результатів їх діяльності, очікування надходження майбутніх економічних вигід.

3.3.5. Зобов'язання.

Кредиторська заборгованість визнається як зобов'язання тоді, коли Товариство стає стороною договору та, внаслідок цього, набуває юридичне зобов'язання сплатити грошові кошти.

Поточні зобов'язання – це зобов'язання, які відповідають одній або декільком із нижченаведених ознак:

- Керівництво Товариства сподівається погасити зобов'язання або зобов'язання підлягає погашенню протягом дванадцяти місяців після звітного періоду;
- Керівництво Товариства не має безумовного права відстрочити погашення зобов'язання протягом щонайменше дванадцяти місяців після звітного періоду.

Поточні зобов'язання визнаються за умови відповідності визначенню і критеріям визнання зобов'язань.

Поточні зобов'язання оцінюються у подальшому за амортизованою вартістю.

Поточну кредиторську заборгованість без встановленої ставки відсотка Товариство оцінює за сумою первісного рахунку фактури, якщо вплив дисконтування є несуттєвим.

3.3.6. Згортання фінансових активів та зобов'язань

Фінансові активи та зобов'язання згортаються, якщо Товариство має юридичне право здійснювати залік визнаних у балансі сум і має намір або зробити взаємозалік, або реалізувати актив та виконати зобов'язання одночасно

3.4. Облікові політики щодо інвестиційної нерухомості

3.4.1. Визнання інвестиційної нерухомості

До інвестиційної нерухомості Товариство відносить нерухомість (землю чи будівлі, або частину будівлі, або їх поєднання), утримувану на правах власності або згідно з угодою про фінансову оренду з метою отримання орендних платежів або збільшення вартості капіталу чи для досягнення обох цілей, а не для: (а) використання у виробництві чи при постачанні товарів, при наданні послуг чи для адміністративних цілей, або (б) продажу в звичайному ході діяльності.

Інвестиційна нерухомість визнається як актив тоді і тільки тоді, коли: (а) є ймовірність того, що Товариство отримає майбутні економічні вигоди, які пов'язані з цією інвестиційною нерухомістю, (б) собівартість інвестиційної нерухомості можна достовірно оцінити.

Якщо будівлі включають одну частину, яка утримується з метою отримання орендної плати та другу частину для використання у процесі діяльності Товариства або для адміністративних цілей, в бухгалтерському обліку такі частини об'єкту нерухомості оцінюються та відображаються окремо, якщо вони можуть бути продані окремо.

3.4.2. Первісна та посліуюча оцінка інвестиційної нерухомості

Первісна оцінка інвестиційної нерухомості здійснюється за собівартістю. Витрати на операцію включаються до первісної вартості. Собівартість придбаної інвестиційної нерухомості включає ціну її придбання та будь-які витрати, які безпосередньо віднесені до придбання. Безпосередньо віднесені витрати охоплюють, наприклад, винагороди за надання професійних юридичних послуг, податки, пов'язані з передачею права власності, та інші витрати на операцію.

ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ»

Примітки до проміжної фінансової звітності за період, що закінчився 31 березня 2019 року
(в тисячах українських гривень)

Згідно з принципом визнання, Товариство не визнає в балансовій вартості інвестиційної нерухомості витрати на поточне обслуговування цієї нерухомості. Натомість ці витрати визнаються в прибутках чи збитках під час їх здійснення. Витратами на поточне обслуговування є переважно витрати на оплату праці та на витратні матеріали; вони також можуть включати витрати на незначні складові. Мета цих видатків часто визначається як витрати на «ремонт і утримання» нерухомості.

Товариство визначає, що справедлива вартість інвестиційної нерухомості не піддається достовірній оцінці на постійній основі, тому для подальшої оцінки інвестиційної нерухомості Товариство використовує **модель обліку (оцінки) за собівартістю** відповідно до МСБО 16.

Після початкового визнання Товариство, що обрало модель собівартості, оцінює всю свою інвестиційну нерухомість відповідно до вимог МСБО 16, визначених для цієї моделі, за винятком тієї нерухомості, яка відповідає критеріям для її класифікації як такої, що утримується для продажу (або включена до ліквідаційної групи, що класифікована як така, що утримується для продажу) відповідно до МСФЗ 5 «Непоточні активи, утримувані для продажу і припинена діяльність».

Оцінка об'єктів інвестиційної нерухомості здійснюється за первісною вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації з урахуванням втрат від зменшення корисності та вигід від її відновлення. Ліквідаційна вартість інвестиційної нерухомості дорівнює нулю. Строк корисного використання інвестиційної нерухомості становить 20 років.

3.5. Облікові політики щодо оренди

Фінансова оренда - це оренда, за якою передаються в основному всі ризики та винагороди, пов'язані з правом власності на актив. Товариство як орендатор на початку строку оренди визнає фінансову оренду як активи та зобов'язання за сумами, що дорівнюють справедливій вартості орендованого майна на початок оренди або (якщо вони менші за справедливу вартість) за теперішньою вартістю мінімальних орендних платежів. Мінімальні орендні платежі розподіляються між фінансовими витратами та зменшенням непогашених зобов'язань. Фінансові витрати розподіляються на кожен період таким чином, щоб забезпечити сталу періодичну ставку відсотка на залишок зобов'язань. Непередбачені орендні платежі відображаються як витрати в тих періодах, у яких вони були понесені. Політика нарахування амортизації на орендовані активи, що амортизуються, узгоджена із стандартною політикою Товариства щодо подібних активів.

Оренда активів, за якою ризики та винагороди, пов'язані з правом власності на актив, фактично залишаються в орендодавця, класифікується як операційна оренда. Орендні платежі за угодою про операційну оренду визнаються як витрати на прямолінійній основі протягом строку оренди. Дохід від оренди за угодами про операційну оренду Товариство визнає на прямолінійній основі протягом строку оренди. Затрати, включаючи амортизацію, понесені при отриманні доходу від оренди, визнаються як витрати.

3.6. Облікові політики щодо податку на прибуток

Витрати з податку на прибуток являють собою суму витрат з поточного та відстроченого податків. Поточний податок визначається як сума податків на прибуток, що підлягають сплаті (відшкодуванню) щодо оподаткованого прибутку (збитку) за звітний період. Поточні витрати Товариства за податками розраховуються з використанням податкових ставок, чинних (або в основному чинних) на дату балансу.

Відстрочений податок розраховується за балансовим методом обліку зобов'язань та являє собою податкові активи або зобов'язання, що виникають у результаті тимчасових різниць між балансовою вартістю активу чи зобов'язання в балансі та їх податковою базою.

ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ»

Примітки до проміжної фінансової звітності за період, що закінчився 31 березня 2019 року

(в тисячах українських гривень)

Відстрочені податкові зобов'язання визнаються, як правило, щодо всіх тимчасових різниць, що підлягають оподаткуванню. Відстрочені податкові активи визнаються з урахуванням ймовірності наявності в майбутньому оподаткованого прибутку, за рахунок якого можуть бути використані тимчасові різниці, що підлягають вирахуванню. Балансова вартість відстрочених податкових активів переглядається на кожну дату й зменшується в тій мірі, у якій більше не існує ймовірності того, що буде отриманий оподаткований прибуток, достатній, щоб дозволити використати вигоду від відстроченого податкового активу повністю або частково.

Відстрочений податок розраховується за податковими ставками, які, як очікується, будуть застосовуватися в періоді реалізації відповідних активів або зобов'язань. Товариство визнає поточні та відстрочені податки як витрати або дохід і включає в прибуток або збиток за звітний період, окрім випадків, коли податки виникають від операцій або подій, які визнаються прямо у власному капіталі або від об'єднання бізнесу.

Товариство визнає поточні та відстрочені податки у капіталі, якщо податок належить до статей, які відображено безпосередньо у власному капіталі в тому самому чи в іншому періоді.

3.7. Облікові політики щодо інших активів та зобов'язань

3.7.1. Забезпечення

Забезпечення визнаються, коли Товариство має теперішню заборгованість (юридичну або конструктивну) внаслідок минулої події, існує ймовірність (тобто більше можливо, ніж неможливо), що погашення зобов'язання вимагатиме вибуття ресурсів, котрі втілюють у собі економічні вигоди, і можна достовірно оцінити суму зобов'язання..

3.7.2. Виплати працівникам

Товариство визнає короткострокові виплати працівникам як витрати та як зобов'язання після вирахування будь-якої вже сплаченої суми. Товариство визнає очікувану вартість короткострокових виплат працівникам за відсутність як забезпечення відпусток - під час надання працівниками послуг, які збільшують їхні права на майбутні виплати відпускних.

3.7.3. Пенсійні зобов'язання

Відповідно до законодавства України, Товариство нараховує єдиний соціальний внесок на заробітну плату працівників та перераховує до Державного бюджету. Поточні внески розраховуються як встановлений законодавством відсоток від поточних нарахувань заробітної плати. Такі витрати відображаються у періоді, до якого вони відносяться.

3.8. Інші застосовані облікові політики, що є доречними для розуміння фінансової звітності

3.8.1. Доходи та витрати

Товариство визнає дохід від надання послуг, продажу товарів, робіт коли (або у міру того, як) воно задовольняє зобов'язання щодо виконання, передаючи обіцяну послугу чи товар, роботу покупцю. Право власності передається, коли (або у міру того, як) клієнт отримує право власності на товар, роботу чи послугу.

Дохід від продажу фінансових активів визнається у прибутку або збитку в разі задоволення всіх наведених далі умов:

- а) Товариство передає договірні права на одержання грошових потоків від такого фінансового активу;
- б) Товариство передало покупцеві ризики та переваги від володіння, пов'язані з фінансовим активом;

в) за Товариством не залишається ані подальша участь управлінського персоналу у формі, яка звичай пов'язана з володінням, ані ефективний контроль за проданими фінансовими інструментами, інвестиційною нерухомістю або іншими активами;

г) суму доходу можна достовірно оцінити;

д) ймовірно, що до Товариства надійдуть економічні вигоди, пов'язані з операцією;

та

е) витрати, які були або будуть понесені у зв'язку з операцією, можна достовірно оцінити.

Дивіденди визнаються доходом лише у разі, якщо:

- право Товариства на одержання виплат за дивідендами встановлено;
- є ймовірність, що економічні вигоди, пов'язані з дивідендами, надійдуть до Товариства;
- суму дивідендів можна достовірно оцінити.

Дохід визнається у звіті про прибутки та збитки за умови відповідності визначенню та критеріям визнання. Визнання доходу відбувається одночасно з визнанням збільшення активів або зменшення зобов'язань.

Витрати – це зменшення економічних вигід протягом облікового періоду у вигляді вибуття чи амортизації активів або у вигляді виникнення зобов'язань, результатом чого є зменшення чистих активів, за винятком зменшення, пов'язаного з виплатами учасникам.

Витрати визнаються у звіті про прибутки та збитки за умови відповідності визначенню та одночасно з визнанням збільшення зобов'язань або зменшення активів.

Витрати негайно визнаються у звіті про прибутки та збитки, коли видатки не надають майбутніх економічних вигід або тоді та тією мірою, якою майбутні економічні вигоди не відповідають або перестають відповідати визнанню як активу у звіті про фінансовий стан.

Витрати визнаються у звіті про прибутки та збитки також у тих випадках, коли виникають зобов'язання без визнання активу.

Витрати, понесені у зв'язку з отриманням доходу, визнаються у тому ж періоді, що й відповідні доходи.

3.8.2. Витрати за позиками

Витрати за позиками, які не є частиною фінансового інструменту та не капіталізуються як частина собівартості активів, визнаються як витрати періоду. Товариство капіталізує витрати на позики, які безпосередньо відносяться до придбання, будівництва або виробництва кваліфікованого активу, як частина собівартості цього активу.

3.8.3 Умовні зобов'язання та активи.

Товариство не визнає умовні зобов'язання в звіті про фінансовий стан Товариства. Інформація про умовне зобов'язання розкривається, якщо можливість вибуття ресурсів, які втілюють у собі економічні вигоди, не є віддаленою. Товариство не визнає умовні активи. Стисла інформація про умовний актив розкривається, коли надходження економічних вигід є ймовірним.

4. Основні припущення, оцінки та судження

При підготовці фінансової звітності Товариство здійснює оцінки та припущення, які мають вплив на елементи фінансової звітності, ґрунтуючись на МСФЗ, МСБО та тлумаченнях, розроблених

Комітетом з тлумачень міжнародної фінансової звітності. Оцінки та судження базуються на попередньому досвіді та інших факторах, що за існуючих обставин вважаються обґрунтованими і за результатами яких приймаються судження щодо балансової вартості активів та зобов'язань. Хоча ці розрахунки базуються на наявній у керівництва Товариства інформації про поточні події, фактичні результати можуть зрештою відрізнятись від цих розрахунків. Області, де такі судження є особливо важливими, області, що характеризуються високим рівнем складності, та області, в яких припущення й розрахунки мають велике значення для підготовки фінансової звітності за МСФЗ, наведені нижче.

4.1. Судження щодо операцій, подій або умов за відсутності конкретних МСФЗ

Якщо немає МСФЗ, який конкретно застосовується до операції, іншої події або умови, керівництво Товариства застосовує судження під час розроблення та застосування облікової політики, щоб інформація була доречною для потреб користувачів для прийняття економічних рішень та достовірною, у тому значенні, що фінансова звітність:

- подає достовірно фінансовий стан, фінансові результати діяльності та грошові потоки Товариства;
- відображає економічну сутність операцій, інших подій або умов, а не лише юридичну форму;
- є нейтральною, тобто вільною від упереджень;
- є повною в усіх суттєвих аспектах.

Під час здійснення судження керівництво Товариства посилається на прийнятність наведених далі джерел та враховує їх у низхідному порядку:

- а) вимоги в МСФЗ, у яких ідеться про подібні та пов'язані з ними питання;
- б) визначення, критерії визнання та концепції оцінки активів, зобов'язань, доходів та витрат у Концептуальній основі фінансової звітності.

Під час здійснення судження керівництво Товариства враховує найостанніші положення інших органів, що розробляють та затверджують стандарти, які застосовують подібну концептуальну основу для розроблення стандартів, іншу професійну літературу з обліку та прийняті галузеві практики, тією мірою, якою вони не суперечать вищезазначеним джерелам.

Операції, що не регламентуються МСФЗ Товариством не здійснювались.

4.2. Судження щодо справедливої вартості активів Товариства

Справедлива вартість інвестицій, що активно обертаються на організованих фінансових ринках, розраховується на основі поточної ринкової вартості на момент закриття торгів на звітну дату. В інших випадках оцінка справедливої вартості ґрунтується на судженнях щодо передбачуваних майбутніх грошових потоків, існуючої економічної ситуації, ризиків, властивих різним фінансовим інструментам, та інших факторів з врахуванням вимог МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості».

4.3. Судження щодо змін справедливої вартості фінансових активів

Протягом звітного періоду -1 кварталу 2019 року переоцінка інвестиційної нерухомості із залученням незалежних оцінювачів не здійснювалась.

Керівництво Товариства вважає, що облікові оцінки та припущення, які мають стосунок до оцінки фінансових інструментів, де ринкові котирування не доступні, є ключовим джерелом невизначеності оцінок, тому що:

- а) вони з високим ступенем ймовірності зазнають змін з плином часу, оскільки оцінки базуються на припущеннях керівництва щодо відсоткових ставок, волатильності, змін

валютних курсів, показників кредитоспроможності контрагентів, коригувань під час оцінки інструментів, а також специфічних особливостей операцій; та

- б) вплив зміни в оцінках на активи, відображені в звіті про фінансовий стан, а також на доходи (витрати) може бути значним.

Якби керівництво Товариства використовувало інші припущення щодо відсоткових ставок, волатильності, курсів обміну валют, кредитного рейтингу контрагента, дати офerti і коригувань під час оцінки інструментів, більша або менша зміна в оцінці вартості фінансових інструментів у разі відсутності ринкових котирувань мала б істотний вплив на відображений у фінансовій звітності чистий прибуток та збиток.

Розуміючи важливість використання облікових оцінок та припущень щодо справедливої вартості фінансових активів в разі відсутності вхідних даних щодо справедливої вартості першого рівня, Керівництво Товариства планує використовувати оцінки та судження які базуються на професійній компетенції працівників Підприємства, досвіді та минулих подіях, а також з використанням розрахунків та моделей вартості фінансових активів. Залучення зовнішніх експертних оцінок щодо таких фінансових інструментів де оцінка, яка базується на професійній компетенції, досвіді та розрахунках є недостатньою, на думку Керівництва є прийнятним та необхідним.

Використання різних маркетингових припущень та/або методів оцінки також може мати значний вплив на передбачувану справедливу вартість.

4.4. Судження щодо очікуваних термінів утримання фінансових інструментів

Керівництво Товариства застосовує професійне судження щодо термінів утримання фінансових інструментів, що входять до складу фінансових активів. Професійне судження за цим питанням ґрунтується на оцінці ризиків фінансового інструменту, його прибутковості й динаміці та інших факторах. Проте існують невизначеності, які можуть бути пов'язані з призупиненням обігу цінних паперів, що не є підконтрольним керівництву Товариства фактором і може суттєво вплинути на оцінку фінансових інструментів.

4.5. Використання ставок дисконтування

Ставка дисконту - це процентна ставка, яка використовується для перерахунку майбутніх потоків доходів в єдине значення теперішньої (поточної) вартості, яка є базою для визначення ринкової вартості бізнесу. З економічної точки зору, в ролі ставки дисконту є бажана інвестору ставка доходу на вкладений капітал у відповідні з рівнем ризику подібні об'єкти інвестування, або - ставка доходу за альтернативними варіантами інвестицій із зіставлення рівня ризику на дату оцінки. Ставка дисконту має визначатися з урахуванням трьох факторів:

- а) вартості грошей у часі;
- б) вартості джерел, які залучаються для фінансування інвестиційного проекту, які вимагають різні рівні компенсації;
- в) фактору ризику або міри ймовірності отримання очікуваних у майбутньому доходів.

Станом на 31.12.2018 середньозважена ставка за портфелем банківських депозитів у національній валюті в банках, у яких не введено тимчасову адміністрацію або не запроваджено ліквідаційну комісію, становила 12,6 % річних. Інформація, що використана для визначення середньозваженої ставки одержана з офіційного сайту НБУ за посиланням <https://bank.gov.ua/control/uk/allinfo> розділ "Вартість строкових депозитів".

При дисконтуванні Товариство використовувало ставку 12% річних.

4.6. Судження щодо виявлення ознак знецінення активів

ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ»

Примітки до проміжної фінансової звітності за період, що закінчився 31 березня 2019 року
(в тисячах українських гривень)

Відносно фінансових активів, які оцінюються за амортизованою вартістю, Товариство на дату виникнення фінансових активів та на кожен звітну дату визначає рівень кредитного ризику.

Товариство визнає резерв під збитки для очікуваних кредитних збитків за фінансовими активами, які оцінюються за амортизованою вартістю, у розмірі очікуваних кредитних збитків за весь строк дії фінансового активу (при значному збільшенні кредитного ризику/для кредитно-знецінених фінансових активів) або 12-місячними очікуваними кредитними збитками (у разі незначного зростання кредитного ризику).

Зазвичай очікується, що очікувані кредитні збитки за весь строк дії мають бути визнані до того, як фінансовий інструмент стане прострочений. Як правило, кредитний ризик значно зростає ще до того, як фінансовий інструмент стане простроченим або буде помічено інші чинники затримки платежів, що є специфічними для позичальника, (наприклад, здійснення модифікації або реструктуризації).

Кредитний ризик за фінансовим інструментом вважається низьким, якщо фінансовий інструмент має низький ризик настання дефолту, позичальник має потужний потенціал виконувати свої договірні зобов'язання щодо грошових потоків у короткостроковій перспективі, а несприятливі зміни в економічних і ділових умовах у довгостроковій перспективі можуть знизити, але не обов'язково здатність позичальника виконувати свої зобов'язання щодо договірних грошових потоків.

Фінансові інструменти не вважаються такими, що мають низький кредитний ризик лише на підставі того, що ризик дефолту за ними є нижчим, ніж ризик дефолту за іншими фінансовими інструментами Товариства або ніж кредитний ризик юрисдикції, в якій Товариство здійснює діяльність.

Очікувані кредитні збитки за весь строк дії не визнаються за фінансовим інструментом просто на підставі того, що він вважався інструментом із низьким кредитним ризиком у попередньому звітному періоді, але не вважається таким станом на звітну дату. У такому випадку Товариство з'ясовує, чи мало місце значне зростання кредитного ризику з моменту первісного визнання, а отже чи постала потреба у визнанні очікуваних кредитних збитків за весь строк дії.

Очікувані кредитні збитки відображають власні очікування Товариства щодо кредитних збитків.

5. Розкриття інформації щодо використання справедливої вартості

5.1. Методики оцінювання та вхідні дані, використані для складання оцінок за справедливою вартістю

Товариство здійснює виключно безперервні оцінки справедливої вартості активів та зобов'язань, тобто такі оцінки, які вимагаються МСФЗ 9 та МСФЗ 13 у звіті про фінансовий стан на кінець кожного звітного періоду.

Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю	Методики оцінювання	Метод оцінки (ринковий, дохідний, витратний)	Вхідні дані
Грошові кошти	Первісна та подальша оцінка грошових коштів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості	Ринковий	Офіційні курси НБУ
Інструменти капіталу	Первісна оцінка інструментів капіталу здійснюється за їх справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює ціні операції, в	Ринковий	Офіційні біржові курси організаторів торгів на дату оцінки, за відсутності визначеного

ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ»

Примітки до проміжної фінансової звітності за період, що закінчився 31 березня 2019 року
(в тисячах українських гривень)

	ході якої був отриманий актив. Подальша оцінка інструментів капіталу здійснюється за справедливою вартістю на дату оцінки.		біржового курсу на дату оцінки, використовуються ціни закриття біржового торгового дня
Інвестиційна нерухомість	Первісна оцінка інвестиційної нерухомості здійснюється за собівартістю. Подальша оцінка інвестиційної нерухомості здійснюється за справедливою вартістю на дату оцінки.	Ринковий, дохідний	Ціни на ринку нерухомості, дані оцінки професійних оцінювачів

5.2. Рівень ієрархії справедливої вартості, до якого належать оцінки справедливої вартості

Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю	1 рівень (ті, що мають котирування, та спостережувані)		2 рівень (ті, що не мають котирувань, але спостережувані)		3 рівень (ті, що не мають котирувань і не є спостережуваними)		Усього	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Дата оцінки	31.03.19	31.12.18	31.03.19	31.12.18	31.03.19	31.12.18	31.03.19	31.12.18
Інструменти капіталу (акції)	–	–	–	–	205 995	205995	205 995	205995

5.3. Інші розкриття, що вимагаються МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості»

Справедлива вартість фінансових інструментів в порівнянні з їх балансовою вартістю

	Балансова вартість		Справедлива вартість	
	31.03.19	31.12.18	31.03.19	31.12.18
1	2	3	4	5
Фінансові активи	205 995	205995	205 995	205995
Грошові кошти	26	11	26	11

Справедлива вартість фінансових активів та фінансових зобов'язань, які не оцінюються за справедливою вартістю на постійній основі (але розкриття інформації про справедливу вартість є обов'язковим)

Внаслідок відсутності в Україні активного вторинного ринку для кредитів, дебіторської та кредиторської заборгованості, інших запозичених коштів, надійна оцінка ринкової вартості цих інструментів відсутня. Товариство припускає, що справедлива вартість таких фінансових інструментів дорівнює вартості погашення, тобто сумі очікуваних контрактних грошових потоків на дату оцінки.

Для фінансових активів та зобов'язань з коротким строком погашення припускається, що балансова вартість приблизно дорівнює їх справедливій вартості.

Справедлива вартість фінансових активів та фінансових зобов'язань Товариства, які не оцінюються за справедливою вартістю на постійній основі віднесена до 3-го рівня ієрархії справедливої вартості.

Керівництво Товариства вважає, що балансова вартість фінансових активів та зобов'язань не має суттєвих відхилень порівняно з їх справедливою вартістю.

Керівництво Товариства вважає, що наведені розкриття щодо застосування справедливої вартості є достатніми, і не вважає, що за межами фінансової звітності залишилась будь-яка суттєва інформація

ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ»

Примітки до проміжної фінансової звітності за період, що закінчився 31 березня 2019 року
(в тисячах українських гривень)

щодо застосування справедливої вартості, яка може бути корисною для користувачів фінансової звітності. Додаткову інформацію щодо змін справедливої вартості фінансових активів в зв'язку з врахуванням ризиків наведено у прим. 7.3.

6. Розкриття інформації, що підтверджує статті подані у фінансових звітах

6.1. Дохід від реалізації

	1 кв. 2019	1 кв. 2018
Дохід від реалізації товарів, робіт та послуг (послуги оренди)	25	25
Всього доходи від реалізації	25	25

6.2. Адміністративні витрати

	1 кв. 2019	1 кв. 2018
Витрати на персонал	37	63
Всього адміністративних витрат	37	63

6.3. Інші операційні витрати

	1 кв. 2019	1 кв. 2018
Амортизація основних засобів і нематеріальних активів	14	14
Інші	72	239
Всього інших операційних витрат	86	252

6.4. Фінансові доходи та витрати

	1 кв. 2019	1 кв. 2018
Процентні доходи	0	0
Витрати на придбання ЦП	0	2410

6.5. Інші доходи, інші витрати

Інші доходи	1 кв. 2019	1 кв. 2018
Інші доходи (дисконтирование Довгострокової дебиторської заборгованості та амортизації дисконту облігацій)	0	12097
Всього	0	12097
Інші витрати		
Інші витрати (дисконтирование Довгострокової дебиторської заборгованості та амортизації дисконту облігацій)	10386	
Всього	10386	

ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ»

Примітки до проміжної фінансової звітності за період, що закінчився 31 березня 2019 року
(в тисячах українських гривень)

6.6. Податок на прибуток

Основні компоненти витрат з податку на прибуток за звітний період:

	1 кв. 2019	1 кв.2018
Прибуток до оподаткування	-10484	9397
Прибуток до оподаткування від припиненої діяльності	0	0
Всього прибуток до оподаткування	0	9397
Податкова ставка	18%	18%
Податок за встановленою податковою ставкою	0	1691
Податковий вплив постійних різниць	0	0
Витрати з податку на прибуток	0	0
Поточні витрати з податку на прибуток	0	9397
Відстрочений податок на прибуток	11352	9406
Витрати з податку на прибуток	0	0
в т.ч.:		
- витрати з податку на прибуток від діяльності, що триває	0	0
- (відшкодування) з податку на прибуток від припиненої діяльності	0	0
Тимчасові різниці, які підлягають вирахуванню:		
резерв сумнівних боргів	244	0
Забезпечення виплат персоналу	0	0
Торговельна та інша кредиторська заборгованість	0	0
Державні субсидії	0	0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0	0
Податкові різниці з продажу ЦП	3319	1442
Збитки минулих років	59501	50813
Всього тимчасових різниць, які підлягають вирахуванню	63064	52255
Тимчасові різниці, які підлягають оподаткуванню:		
Основні засоби та нематеріальні активи	0	0
Запаси	0	0
Торговельна та інша дебіторська заборгованість	0	0
Інвестиції	0	0
Короткострокові позики	0	0
Всього тимчасових різниць, які підлягають оподаткуванню	0	0
Чисті тимчасові різниці, які підлягають оподаткуванню	0	0
Чисті відстрочені податкові зобов'язання (18%)	0	0
Відстрочені податкові зобов'язання	31.03.19	31.03.18
На початок періоду	0	0
Відстрочені витрати з податку	0	0
Податковий вплив змін резерву переоцінки інвестицій наявних для продажу	0	0

ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ»Примітки до проміжної фінансової звітності за період, що закінчився 31 березня 2019 року
(в тисячах українських гривень)

Відстрочені податки відображають чистий податковий ефект від тимчасових різниць між балансовою вартістю активів і зобов'язань для цілей фінансової звітності і для цілей оподаткування. Тимчасові різниці в проміжній звітності не визначаються. Прибуток до оподаткування розраховується за результатами звітного року.

6.7. Інвестиційна нерухомість

З метою надання в оренду й експлуатацію власного нерухомого майна (оренда офісів), у власності Товариства знаходиться 143,1 кв. м. офісних площ в м. Києві.

Інвестиційна нерухомість (за історичною вартістю)	За період , що закінчився 31 березня 2019	За період , що закінчився 31 березня 2018
Первісна вартість на початок періоду	1152	1152
Накопичена амортизація на початок	140	82
Балансова вартість на початок періоду	1012	1070
Нарахована амортизація за період	(14)	(14)
Первісна вартість на кінець періоду	1152	1152
Накопичена амортизація на кінець	154	96
Балансова вартість на кінець періоду	998	1056

До доходів включені доходи від оренди за 1 кв.2019 р., та за 1кв. 2018 р. у сумі по 25 тис. грн. у кожному періоді. Операційні витрати від інвестиційної нерухомості, яка принесла доходи від оренди, за 1 кв.2019 р., та за 1кв. 2018 р. склали по 14 тис. грн. у кожному періоді.

6.8. Інші необоротні активи

	31 березня 2019	31 грудня 2018
Довгострокова дебіторська заборгованість за депозитами на умовах субординованого боргу (дисконтована вартість)	208035	201 034
Всього	208 035	201 034

Довгострокова дебіторська заборгованість за депозитними вкладками на умовах субординованого боргу в банку ПАТ «Банк Київська Русь», що знаходиться в стадії ліквідації, обліковується за дисконтованою вартістю, номінальна вартість 305 000 тис. грн.

сума депозиту	строк повернення
100 000 000	30.11.2020
35 000 000	12.02.2021
170 000 000	25.11.2023

6.8. Запаси

	31 березня 2019	31 грудня 2018
Об'єкти нежитлової нерухомості	2 859	2 859
Всього	2 859	2 859

ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ»

Примітки до проміжної фінансової звітності за період, що закінчився 31 березня 2019 року

*(в тисячах українських гривень)***6.9. Фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку**

	31 березня 2019	31 грудня 2018
Акції ПАТ «ЗНКІФ «САТУРН»	205 995	205 995
Всього	205 995	205 995

6.1.2. Грошові кошти

Станом на 31.03.2019 р. на поточному рахунку у банку обліковуються за номінальною вартістю грошові кошти на суму 26 тис. грн., на 31.12.2018 р. – 11 тис. грн. Поточний рахунок відкрито у банку АТ «БАНК КРЕДИТ ДНІПРО».

6.1.3. Поточна дебіторська заборгованість

	31 березня 2019	31 грудня 2018
Торгова дебіторська заборгованість (з операцій оренди)	361	444
Розрахунки з бюджетом	27	20
Інша дебіторська заборгованість	9375	9442
<i>В т.ч. Дебіторська заборгованість (позики)</i>	<i>550</i>	<i>550</i>
Балансова вартість всього:	9763	9906

Дебіторська заборгованість Товариства не має забезпечення. Прострочена дебіторська заборгованість відсутня. Товариство проводить аналіз та оцінку рівня кредитного ризику з використанням індивідуального підходу.

6.1.4. Власний капітал

Станом на 31 березня 2019 року зареєстрований та сплачений капітал складав 160 000 тис. грн. Станом на 31 березня 2018 року зареєстрований та сплачений капітал складав 160 000 тис. грн.

Структура власного капіталу:

Найменування статті	31 березня 2019	31 грудня 2018
Статутний капітал	160000	160000
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(200560)	(190076)
Всього власний капітал	(30076)	(40560)

6.1.5. Торговельна та інша кредиторська заборгованість

	31 березня 2019	31 грудня 2018
Торговельна кредиторська заборгованість (з операцій оренди)	2	25
Інші поточні зобов'язання	389859	389879
Всього кредиторська заборгованість	389861	389904

ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ»

Примітки до проміжної фінансової звітності за період, що закінчився 31 березня 2019 року
(в тисячах українських гривень)

7. Розкриття іншої інформації

7.1 Умовні зобов'язання.

7.1.1. Судові позови

Товариство в звітному періоді не мало судових позовів.

7.1.2. Оподаткування

Внаслідок наявності в українському податковому законодавстві положень, які дозволяють більш ніж один варіант тлумачення, а також через практику, що склалася в нестабільному економічному середовищі, за якої податкові органи довільно тлумачать аспекти економічної діяльності, у разі, якщо податкові органи піддадуть сумніву певне тлумачення, засноване на оцінці керівництва економічної діяльності Товариства, ймовірно, що Товариство змушене буде сплатити додаткові податки, штрафи та пені. Така невизначеність може вплинути на вартість фінансових інструментів, втрати та резерви під знецінення, а також на ринковий рівень цін на угоди. На думку керівництва Товариство сплатило усі податки, тому фінансова звітність не містить резервів під податкові збитки. Податкові звіти можуть переглядатися відповідними податковими органами протягом трьох років.

7.2 Розкриття інформації про пов'язані сторони

До пов'язаних сторін або операцій з пов'язаними сторонами належать:

ПАТ "ЗНВ КІФ "Перший інвестиційно-будівельний"-100% учасник

Гончаров Андрій Юрійович, директор

	31 березня 2019		31 грудня 2018	
	Заборгованість за операціями з пов'язаними сторонами (учасник)	Всього	Заборгованість за операціями з пов'язаними сторонами (учасник)	Всього
1	2	3	4	5
Торгова кредиторська заборгованість з купівлі-продажу ЦП		37521		37559

Протягом періоду з 01.01.2019 по 31.03.2019 у Товариства не виникали операції з пов'язаними сторонами, крім оплати праці директору та проведення розрахунку з ПАТ "ЗНВ КІФ "Перший інвестиційно-будівельний" за Договорами, що були укладені раніше.

До провідного управлінського персоналу відносяться директор Гончаров Андрій Юрійович Заробітна плата керівництву Товариства та іншому управлінському персоналу за період з 01.01.2019 по 31.03.2019 р. нарахована у сумі 17 тис. грн., за період з 01.01.2018 по 31.03.2018 р. нарахована у сумі 27 тис. грн., виплачена вчасно.

7.3. Цілі та політики управління фінансовими ризиками

Управління ризиками має першочергове значення для ведення бізнесу Товариства і є важливим елементом її діяльності. Політика управління ризиками сконцентрована на непередбачуваності фінансових ринків і націлена на мінімізацію потенційного негативного впливу на фінансові показники Товариства. Оперативний і юридичний контроль має на меті забезпечувати належне функціонування внутрішньої політики та процедур з метою мінімізації операційних і юридичних ризиків.

ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ»

Примітки до проміжної фінансової звітності за період, що закінчився 31 березня 2019 року
(в тисячах українських гривень)

Керівництво Товариства визнає, що діяльність Товариства пов'язана з фінансовими ризиками у нестабільному ринковому середовищі може суттєво змінитись унаслідок впливу суб'єктивних чинників та об'єктивних чинників, вірогідність і напрямок впливу яких заздалегідь точно передбачити неможливо. До таких фінансових ризиків віднесено кредитний ризик, ринковий ризик та ризик ліквідності.

Політика з управління ризиками орієнтована на визначення, аналіз і управління ризиками, з якими стикається Товариство, на встановлення контролю за ризиками, а також постійний моніторинг за рівнем ризиків, дотриманням встановлених обмежень та політики управління ризиками.

Управління ризиками керівництвом Товариства здійснюється на основі розуміння причин виникнення ризику, кількісної оцінки його можливого впливу на фінансовий стан Товариства та застосування інструментарію щодо його пом'якшення.

7.3.1. Кредитний ризик

Кредитний ризик – ризик того, що одна сторона контракту про фінансовий інструмент не зможе виконати зобов'язання і це буде причиною виникнення фінансового збитку іншої сторони. Кредитний ризик притаманний таким фінансовим інструментам, як поточні та депозитні рахунки в банках, дебіторська заборгованість (в т.ч. позики).

Основним методом оцінки кредитних ризиків Товариства є оцінка кредитоспроможності контрагентів, для чого використовуються кредитні рейтинги та будь-яка інша доступна інформація щодо їх спроможності виконувати боргові зобов'язання.

Станом на 31.03.2019 р. кредитний ризик по фінансовим активам, що оцінюються за амортизованою собівартістю, є високий, що підтверджується чинниками, які враховують специфіку контрагентів, загальні економічні умови та оцінку як поточного, так і прогнозного напрямків зміни умов станом на звітну дату.

Щодо позик

Станом на 31.03.2019 року в активах Товариства є безвідсоткова позика, що видана ДП "Київський НДІ Гідроприладів" 31.07.15 року зі строком повернення 31.07.2016 року в сумі 600 тис.грн.

Повернуто було 50 тис.грн. Станом на 31.03.19 р. дебіторська заборгованість за позикою складає 550 грн. Були здійснені все заходи щодо повернення суми заборгованості. А саме: звернення до Суду, який Товариство виграло. Очікуємо розрахунок.

7.3.2. Ринковий ризик

Ринковий ризик – це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових цін. Ринковий ризик охоплює три типи ризику: інший ціновий ризик, валютний ризик та відсотковий ризик. Ринковий ризик виникає у зв'язку з ризиками збитків, зумовлених коливаннями цін на акції, відсоткових ставок та валютних курсів. Товариство наражатиметься на ринкові ризики у зв'язку з інвестиціями в акції, облігації та інші фінансові інструменти.

Інший ціновий ризик – це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових цін (окрім тих, що виникають унаслідок відсоткового ризику чи валютного ризику), незалежно від того, чи спричинені вони чинниками, характерними для окремого фінансового інструмента або його емітента, чи чинниками, що впливають на всі подібні фінансові інструменти, з якими здійснюються операції на ринку.

Основним методом оцінки цінового ризику є аналіз чутливості. Серед методів пом'якшення цінового ризику Товариство використовує диверсифікацію активів та дотримання лімітів на вкладення в акції та інші фінансові інструменти з нефіксованим прибутком.

ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ»

Примітки до проміжної фінансової звітності за період, що закінчився 31 березня 2019 року

(в тисячах українських гривень)

Товариством був проведений аналіз щодо цінового ризику для акцій, що знаходяться у його портфелі: так, при будь-яких змінах відсоток відхилення може становити приблизно 10% так само як і в минулому році. Якщо ринкові ціни змінюватимуться за таким сценарієм, це може впливати на вартість чистих активів.

Цінові ризики

Тип активу	Балансова вартість	Стандартне відхилення, % (зміни)		Потенційний вплив на чисті активи Товариства	
		+	-	Сприятливі зміни (зростання вартості)	Несприятливі зміни
На 31.03.2019 р.					
Акції ПАТ "ЗН КІФ" САТУРН»	205 995	10	10	+20 600	-20 600
На 31.12.2018 р.					
Акції ПАТ "ЗН КІФ" САТУРН»	205 995	10	10	+20 600	-20 600

Валютний ризик – це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструменту коливатимуться внаслідок змін валютних курсів.

Активи, які можуть наражатись на валютний ризик в Товаристві відсутні.

Відсотковий ризик – це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових відсоткових ставок. Керівництво Товариства усвідомлює, що відсоткові ставки можуть змінюватись і це впливатиме як на доходи Товариства, так і на справедливу вартість чистих активів.

Активи, які можуть наражатись на відсотковий ризик в Товаристві відсутні.

7.3.3. Ризик ліквідності

Ризик ліквідності – ризик того, що Товариство матиме труднощі при виконанні зобов'язань, пов'язаних із фінансовими зобов'язаннями, що погашаються шляхом поставки грошових коштів або іншого фінансового активу.

Товариство здійснює контроль ліквідності шляхом планування поточної ліквідності. Товариство аналізує терміни платежів, які пов'язані з дебіторською заборгованістю та іншими фінансовими активами, зобов'язаннями, а також прогнозні потоки грошових коштів від операційної діяльності.

Інформація щодо недисконтованих платежів за фінансовими зобов'язаннями Товариства в розрізі строків погашення представлена наступним чином:

ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ»

Примітки до проміжної фінансової звітності за період, що закінчився 31 березня 2019 року
(в тисячах українських гривень)

Період, що закінчився 31 березня 2019 року	До 1 місяця	Від 1 місяця до 3 місяців	Від 3 місяців до 1 року	Від 1 року до 5 років	Більше 5 років	Всього
1	2	3	4	5	6	7
Торговельна кредиторська заборгованість	2	-	-	-	-	2
Інша кредиторська заборгованість	-	-	205995	183864	-	389859
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	-	-	-	-	-	-
Всього	2	-	205995	183864	-	389861
Період, що закінчився 31 грудня 2018 року	До 1 місяця	Від 1 місяця до 3 місяців	Від 3 місяців до 1 року	Від 1 року до 5 років	Більше 5 років	Всього
Торговельна та інша кредиторська заборгованість	-	-	25	-	-	25
Інша кредиторська заборгованість	-	-	235827	154052	-	389879
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	-	-	-	-	-	-
Всього	-	-	235852	154052	-	389904

7.4. Управління капіталом

Товариство розглядає управління капіталом як систему принципів та методів розробки і реалізації управлінських рішень, пов'язаних з оптимальним формуванням капіталу з різноманітних джерел, а також забезпеченням ефективного його використання у діяльності Товариства. Ключові питання та поточні рішення, що впливають на обсяг і структуру капіталу, а також джерела його формування, розглядаються управлінським персоналом. Механізм управління капіталом передбачає чітку постановку цілей і завдань управління капіталом, а також контроль за їх дотриманням у звітному періоді; удосконалення методики визначення й аналізу використання усіх видів капіталу; розроблення загальної стратегії управління капіталом.

Управлінський персонал здійснює огляд структури капіталу на кінець кожного звітного періоду. При цьому проводиться аналіз вартості капіталу, його структура та можливі ризики. На основі отриманих висновків Товариство здійснює регулювання капіталу шляхом залучення додаткового капіталу або фінансування, а також виплати дивідендів та погашення існуючих позик. Товариство може здійснювати регулювання капіталу шляхом зміни структури капіталу. Система управління капіталом може коригуватись з урахуванням змін в операційному середовищі, тенденціях ринку або стратегії розвитку.

ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ»

Примітки до проміжної фінансової звітності за період, що закінчився 31 березня 2019 року
(в тисячах українських гривень)

Управління капіталом Товариства спрямовано на досягнення наступних цілей:

- зберегти спроможність Товариства продовжувати свою діяльність так, щоб воно забезпечувало дохід для учасників Товариства та виплати іншим зацікавленим сторонам;
- забезпечити належний прибуток учасникам товариства завдяки встановленню цін на послуги Товариства, що відповідають рівню ризику;
- забезпечення здатності Товариства функціонувати в якості безперервного діючого підприємства.

- Склад власного капіталу на дату фінансової звітності –(40 560) тис. грн.

- Зареєстрований капітал (оплачений капітал) 160 000 тис. грн.

- Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) – (200560) тис. грн.

7.5. Події після Балансу

Між датою складання та затвердження фінансової звітності жодних подій, які б могли вплинути на показники фінансової звітності та економічні рішення користувачів, не відбувалося.

Директор _____ Гончаров А.Ю.

Головний бухгалтер _____ Самойлова В.О.



Директор ТОВ «АФ «АРАМА»



Антипенко Л.І.

до (предметът на) архива

Директор ДОВ «АФ «АРАМА»
(Антипенко Л.И.)

