

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./fax 428-71-30
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 30 червня 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 30 червня 2019 р. і відповідних звітів про фінансові результати, про власний капітал та рух грошових коштів за період, який закінчився 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 30 червня 2019 року Товариство обліковує заборгованість за довгостроковими депозитними вкладками на умовах субординованого боргу за дисконтованою вартістю за вирахування резерву очікуваних кредитних збитків в сумі 95 543 тис. грн. (номінальна вартість 305 000 тис. грн.) в банку, що ліквідується.

Резерв очікуваних кредитних збитків створений частково в сумі 95 543 тис. грн. 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 визнання відповідного резерву очікуваних кредитних збитків в іншому розмірі.

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 30 червня 2019 року, та його фінансові результати і грошові потоки за період, який закінчився 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:

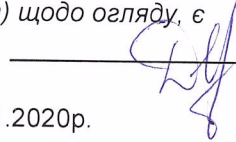
Додатковий дог. №2 від 11.04.2019 до дог. №08/04/19-ГА від 08.04.2019

Ключовий партнер завдання з огляду

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

сертифікат № 006440,

дата видачі 17.01.2005р. чинний до 17.01.2020р.



Деркаченко Тетяна Михайлівна

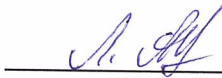
Адреса аудитора:

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: 22 липня 2019 року

Місце видачі: м. Київ.

КОДИ		
2019	07	01
33550712		
8038000000		
240		
41.20		

Дата (рік, місяць, число) _____

приймство **Товариство з обмеженою відповідальністю "Град Інвест"** за ЄДРПОУ _____

риторія **Оболонський район м. Києва** за КОАТУУ _____

ганізаційно-правова форма господарювання **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ** за КОПФГ _____

ід економічної діяльності **Будівництво житлових і нежитлових будівель** за КВЕД _____

редня кількість працівників **1 2**

дреса, телефон **вулиця Майорова, буд. 7, оф. № 1064, ОБОЛОНСЬКИЙ р-н, м. КИЇВ, 04201** 0443647083

иниця 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)

ладено (зробити позначку "v" у відповідній клітинці):

на положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку

на міжнародними стандартами фінансової звітності

V

Баланс (Звіт про фінансовий стан)
на **30 червня 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	-	-
Основні засоби	1010	-	-
первісна вартість	1011	-	-
Знос	1012	-	-
інвестиційна нерухомість	1015	1 012	984
Первісна вартість інвестиційної нерухомості	1016	1 152	1 152
Знос інвестиційної нерухомості	1017	140	168
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	-	-
ідстачені податкові активи	1045	11 352	6 634
удвіл	1050	-	-
ідстачені аквізиційні витрати	1060	-	-
лишок коштів у централізованих страхових резервних фондах	1065	-	-
інші необоротні активи	1090	201 034	95 543
сього за розділом I	1095	213 398	103 161
II. Оборотні активи			
паси	1100	2 859	2 859
пробнічні запаси	1101	-	-
незавершене виробництво	1102	-	-
готова продукція	1103	-	-
овари	1104	2 859	2 859
оточні біологічні активи	1110	-	-
епозити перестрахування	1115	-	-
екселі одержані	1120	-	-
ебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	444	309
ебіторська заборгованість за розрахунками:			
за виданими авансами	1130	1	3
з бюджетом	1135	20	18
у тому числі з податку на прибуток	1136	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	1140	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків	1145	-	-
ша поточна дебіторська заборгованість	1155	9 441	9 257
оточні фінансові інвестиції	1160	205 995	124 961
юші та їх еквіваленти	1165	11	61
ртівка	1166	-	-
сунки в банках	1167	11	61
трати майбутніх періодів	1170	-	-
истка перестраховика у страхових резервах	1180	-	-
тому числі в:	1181	-	-
зервах довгострокових зобов'язань			
зервах збитків або резервах належних виплат	1182	-	-
зервах незароблених премій	1183	-	-

нших страхових резервах	1184	-	-
нші оборотні активи	1190	-	-
сього за розділом II	1195	218 771	137 468
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	-	-
аланс	1300	432 169	240 629

Пасив	Код рядка	На початок звітної періоду	На кінець звітної періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал			
аресстрований (пайовий) капітал	1400	160 000	160 000
нески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	-	-
капітал у дооцінках	1405	-	-
податковий капітал	1410	-	-
місійний дохід	1411	-	-
накопичені курсові різниці	1412	-	-
резервний капітал	1415	-	-
нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	(190 076)	(296 102)
неоплачений капітал	1425	(-)	(-)
включений капітал	1430	(-)	(-)
нші резерви	1435	-	-
сього за розділом I	1495	(30 076)	(136 102)
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
ідстурчені податкові зобов'язання	1500	-	-
енсійні зобов'язання	1505	-	-
овгострокові кредити банків	1510	-	-
нші довгострокові зобов'язання	1515	72 341	75 047
овгострокові забезпечення	1520	-	-
овгострокові забезпечення витрат персоналу	1521	-	-
ільове фінансування	1525	-	-
пагодійна допомога	1526	-	-
грахові резерви	1530	-	-
тому числі:	1531	-	-
зерв довгострокових зобов'язань			
зерв збитків або резерв належних виплат	1532	-	-
зерв незароблених премій	1533	-	-
нші страхові резерви	1534	-	-
вестиційні контракти	1535	-	-
изовий фонд	1540	-	-
зерв на виплату джек-поту	1545	-	-
сього за розділом II	1595	72 341	75 047
III. Поточні зобов'язання і забезпечення			
роткострокові кредити банків	1600	-	-
кселі видані	1605	-	-
точна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610	-	-
говари, роботи, послуги	1615	25	7
зрахунками з бюджетом	1620	-	-
тому числі з податку на прибуток	1621	-	-
зрахунками зі страхування	1625	-	-
зрахунками з оплати праці	1630	-	-
точна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1635	-	-
точна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	1640	-	-
точна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків	1645	-	-
точна кредиторська заборгованість за страховою діяльністю	1650	-	-
точні забезпечення	1660	-	-
коди майбутніх періодів	1665	-	-
стурчені комісійні доходи від перестраховиків	1670	-	-
нші поточні зобов'язання	1690	389 879	301 677
сього за розділом III	1695	389 904	301 684
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700	-	-
V. Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду	1800	-	-
аланс	1900	432 169	240 629

івник

овний бухгалтер

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

Гончаров Андрій Юрійович

Самойлова Віра Олександрівна



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

Дата (рік, місяць, число)
за ЄДРПОУ

КОДИ		
2019	07	01
33550712		

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

Форма N2 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	50	237
Чисті зароблені страхові премії	2010	-	-
премії підписані, валова сума	2011	-	-
премії, передані у перестрахування	2012	-	-
зміна резерву незароблених премій, валова сума	2013	-	-
зміна частки перестраховиків у резерві незароблених премій	2014	-	-
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(-)	(216)
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070	-	-
Валовий:			
прибуток	2090	50	21
збиток	2095	(-)	(-)
Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань	2105	-	-
Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів	2110	-	-
зміна інших страхових резервів, валова сума	2111	-	-
зміна частки перестраховиків в інших страхових резервах	2112	-	-
Інші операційні доходи	2120	-	-
у тому числі:	2121	-	-
дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю			
дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2122	-	-
дохід від використання коштів, вивільнених від оподаткування	2123	-	-
Адміністративні витрати	2130	(70)	(124)
Витрати на збут	2150	(-)	(-)
Інші операційні витрати	2180	(220)	(395)
у тому числі:	2181	-	-
витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю			
витрати від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2182	-	-
Фінансовий результат від операційної діяльності:			
прибуток	2190	-	-
збиток	2195	(240)	(498)
Доход від участі в капіталі	2200	-	-
Інші фінансові доходи	2220	-	8 472
Інші доходи	2240	1 644	25 081
у тому числі:	2241	-	-
дохід від благодійної допомоги			
Фінансові витрати	2250	(-2 782)	(5 252)
Втрати від участі в капіталі	2255	(-)	(-)
Інші витрати	2270	(105 495)	(-)
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275	-	-

Фінансовий результат до оподаткування:			
прибуток	2290	-	27 803
збиток	2295	(101 309)	(-)
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	(4 717)	-
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-
Чистий фінансовий результат:			
прибуток	2350	-	27 803
збиток	2355	(106 026)	(-)

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	(106 026)	27 803

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	57	102
Відрахування на соціальні заходи	2510	12	22
Амортизація	2515	28	28
Інші операційні витрати	2520	193	367
Разом	2550	290	519

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

Головний бухгалтер



Гончаров Андрій Юрійович

Самойлова Віра Олександрівна

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

Форма №3 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	196	247
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	(192)	(455)
Праці	3105	(48)	(76)
Відрахувань на соціальні заходи	3110	(13)	(21)
Зобов'язань з податків і зборів	3115	(29)	(158)
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	(4)	(-)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	-90	-463
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	178	973
необоротних активів	3205	-	-
Надходження від отриманих:			
відсотків	3215	-	-
дивідендів	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	(38)	(462)
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	140	511
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності			
Находження від: Власного капіталу	3300	-	-
Отримання позик	3305	-	-
Находження 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	50	48
Залишок коштів на початок року	3405	11	3
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	-	-
Залишок коштів на кінець року	3415	61	51

Керівник

Головний бухгалтер



Гончаров Андрій Юрійович

Самойлова Віра Олександрівна

Господарство

Товариство з обмеженою відповідальністю "Град Інвест"

Дата (рік, місяць, число)

за ЄДРПОУ

КОДИ

2019

07

01

33550712

(найменування)

Звіт про власний капітал

за I Півріччя 2019 р.

Форма №4

Код за ДКУД

1801005

Стаття	Код ряд- ка	Зареє- строван- ний (пайовий) капітал	Капітал у дооцін- ках	Додат- ковий капітал	Резер- вний капітал	Нерозпо- ділений прибуток (непокри- тий збиток)	Нео- пла- чений капітал	Вилу- чений 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	-	-	-	-	(106 026)	-	-	(106 026)
Висхідний сукупний дохід за звітний період	4110	-	-	-	-	-	-	-	-
Відшкодування (уцінка) оборотних активів	4111	-	-	-	-	-	-	-	-
Відшкодування (уцінка) фінансових інструментів	4112	-	-	-	-	-	-	-	-
Відшкодування курсових різниць	4113	-	-	-	-	-	-	-	-
Відшкодування частки іншого сукупного доходу асоційованих і пов'язаних підприємств	4114	-	-	-	-	-	-	-	-
Висхідний сукупний дохід	4116	-	-	-	-	-	-	-	-
Відшкодування прибутку: виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення прибутку з зареєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення до зареєстрованого капіталу	4210	-	-	-	-	-	-	-	-
Відшкодування чистого прибутку, належного до бюджету відповідно до законодавства	4215	-	-	-	-	-	-	-	-
Відшкодування чистого прибутку з утворення спеціальних (резервних) фондів	4220	-	-	-	-	-	-	-	-

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
сума чистого прибутку і матеріальне включення	4225	-	-	-	-	-	-	-	-
внески учасників: внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-
погашення заборго- вності з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
включення капіталу: вкуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-	-
перепродаж викуп- лених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-	-
випускання викупле- них акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	-
включення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
зменшення номіналь- ної вартості акцій	4280	-	-	-	-	-	-	-	-
інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-	-
придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	4291	-	-	-	-	-	-	-	-
всього змін у капіталі	4295	-	-	-	-	(106 026)	-	-	(106 026)
залишок на кінець року	4300	160 000	-	-	-	(296 102)	-	-	(136 102)

керівник

головний бухгалтер



Гончаров Андрій Юрійович

Самойлова Віра Олександрівна

ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ»

Примітки до проміжної фінансової звітності за період, що закінчився 30 червня 2019 року
(в тисячах українських гривень)

**Звіт про фінансовий стан станом на
30.06.2019р.**

(в тис. грн.)

Активи	примітки	31.12.18 р.	30.06.19 р.
Інвестиційна нерухомість	6.7	1 012	984
первісна вартість інвестиційної нерухомості	6.7	1 152	1 152
знос інвестиційної нерухомості	6.7	140	168
Відстрочені податкові активи	6.6	11 352	6 634
Інші необоротні активи	6.8	201 034	95 543
Товари	6.9	2 859	2 859
Дебиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	6.11	444	309
Дебиторська заборгованість за виданими авансами	6.11	1	3
Дебиторська заборгованість з бюджетом	6.11	20	18
Інша поточна дебиторська заборгованість	6.11	9 441	9 257
Поточні фінансові інвестиції	6.12	205 995	124 961
Грошові кошти та їх еквіваленти (рахунки в банках)	6.10	11	61
Усього Активи		432 169	240 629
Капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	6.13	160 000	160 000
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	6.13	-190 076	-296 102
Усього Капітал		-30 076	-136 102
Зобов'язання			
Інші довгострокові зобов'язання	6.14	72 341	75 047
Поточна кредиторська заборгованість товари, роботи, послуги	6.15	25	7
Інші поточні зобов'язання	6.15	389 879	301 677
Усього Зобов'язання		462 245	376 731
Усього Капітал і Зобов'язання		432 169	240 629

Звіт про сукупний дохід за період, що закінчився 30 червня 2019 року (в тисячах грн.)

	примітки	2019 рік		2018 рік	
		за поточний	з початку року	за поточний	з початку року
		квартал	квартал	квартал	квартал
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	6.1	25	50	212	237
Інші доходи	6.5	1 644	1 644	12 984	25 081
Інші фінансові доходи	6.3	-	-	8 472	8 472
Собівартість реалізованої продукції (нерухомого майна)	6.1	-	-	-216	-216
Адміністративні витрати	6.2	-33	-70	-61	-124

ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ»

Примітки до проміжної фінансової звітності за період, що закінчився 30 червня 2019 року
(в тисячах українських гривень)

Інші операційні витрати	6.3	-134	-220	-143	-395
Фінансові витрати	6.4	2 782	2 782	-2 842	-5 252
Інші витрати	6.5	-95 109	-105 495	-	-
Фінансовий результат до оподаткування: прибуток	6.6	-	-	18 406	27 803
Фінансовий результат до оподаткування: збиток	6.6	90 825	101 309	-	-
Витрати (дохід) з податку на прибуток	6.6	4 717	4 717	-	-
Чистий фінансовий результат: прибуток	6.6	-	-	18406	27 803
Чистий фінансовий результат: збиток	6.6	95 542	106 026	-	-

Звіт про зміни в капіталі за період, що закінчився 30 червня 2019 року (в тис. грн.)

Стаття	Примітки	Зареєст- ований (пайовий) капітал	Нерозподі- лений прибуток (непокри- тий збиток)	Всього
1 січня 2018 року		160 000	-117 681	42 319
Коригування :				
Перехід на МСФЗ		-	-126 825	-126 825
Скоригований залишок на 1 січня 2018 року		160 000	-244 506	-84 506
Чистий прибуток (збиток)	6.6	-	27 803	9 397
Разом змін в капіталі		-	27 803	9 397
30 червня 2018 р.		160 000	-216 703	-56 703

1 січня 2019 р.	6.13	160 000	-190 076	-30 076
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	6.6	-	-106 026	-106 026
Разом змін в капіталі		-	-106 026	-106 026
30 червня 2019 р.	6.13	160 000	296 102	-136 102

Звіт про рух грошових коштів за період, що закінчився 30 червня 2019 року (в тис. грн.)

I. Рух коштів у результаті операційної діяльності	примітки	1 півріччя 2019 р.	1 півріччя 2018 р.
Надходження від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)		196	247
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)		-192	-455
Праці		-48	-76
Відрахувань на соціальні заходи		-13	-21

ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ»

Примітки до проміжної фінансової звітності за період, що закінчився 30 червня 2019 року

(в тисячах українських гривень)

Зобов'язань із податків і зборів		-29	-158
Інші витрачання		-4	-
Чистий рух коштів від операційної діяльності		-90	-463
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації фінансових інвестицій		178	973
Витрачання на придбання фінансових інвестицій		-38	-462
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності		140	511
Чистий рух грошових коштів за звітний період		50	48
Залишок коштів на початок року		11	3
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів		-	-
Залишок коштів на кінець року	6.10	61	51

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 30 червня 2019 р. та 31 грудня 2018 р. складала 2 особи.

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

Станом на 30 червня 2019 р. та 31 грудня 2018 р. учасниками Товариства були:

ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ»

Примітки до проміжної фінансової звітності за період, що закінчився 30 червня 2019 року
(в тисячах українських гривень)

Учасники товариства:	30.06.2019	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 півріччя 2019 року, що закінчився 30 червня 2019 року, є Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ), включаючи 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 19 липня 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 30 червня 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». 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 операції, 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 не застосовує МСФЗ 16 «Оренда», згідно якого оренда, за якою базовий актив є малоцінним, то орендар визнає орендні платежі, пов'язані з такою орендою, як витрати на прямолінійній основі протягом строку оренди. Застосування МСФЗ 16 «Оренда» на відображення результатів діяльності не має 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, оснований на методі "функції витрат" або "собівартості реалізації", згідно з яким витрати класифікують відповідно до їх функцій як частини собівартості 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).

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 взятє 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 проводитися в національній валюті та в іноземній валюті.

Іноземна валюта – це валюта інша, ніж функціональна валюта.

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 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 довгострокову 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 зазнав значного зростання з моменту первісного визнання;

- очікуваним кредитним збиткам за весь строк дії фінансового інструменту, 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

ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ»

Примітки до проміжної фінансової звітності за період, що закінчився 30 червня 2019 року
(в тисячах українських гривень)

підтверджену 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 мав 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:

- 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

ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ»

Примітки до проміжної фінансової звітності за період, що закінчився 30 червня 2019 року
(в тисячах українських гривень)

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'юктурі 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 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.

ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ»

Примітки до проміжної фінансової звітності за період, що закінчився 30 червня 2019 року
(в тисячах українських гривень)

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 послідовна 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.

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 орендар 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

ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ»

Примітки до проміжної фінансової звітності за період, що закінчився 30 червня 2019 року
(в тисячах українських гривень)

(застосовується спрощення обліку для малоцінного об'єкту 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.

Відстрочені податкові зобов'язання визнаються, як правило, щодо всіх тимчасових різниць, що підлягають оподаткуванню. Відстрочені податкові активи визнаються з урахуванням імовірності 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.

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 зазвичай 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

ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ»

**Примітки до проміжної фінансової звітності за період, що закінчився 30 червня 2019 року
(в тисячах українських гривень)**

безпосередньо відносяться до придбання, будівництва або виробництва кваліфікованого активу, як частина собівартості цього активу.

3.2.3 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 відрізнитися 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

ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ»

**Примітки до проміжної фінансової звітності за період, що закінчився 30 червня 2019 року
(в тисячах українських гривень)**

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 півріччя 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 оферти 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:

ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ»

Примітки до проміжної фінансової звітності за період, що закінчився 30 червня 2019 року
(в тисячах українських гривень)

- 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

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.

ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ»

Примітки до проміжної фінансової звітності за період, що закінчився 30 червня 2019 року
(в тисячах українських гривень)

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 ході якої був отриманий актив. Подальша оцінка інструментів капіталу здійснюється за справедливою вартістю на дату оцінки.	Ринковий	Офіційні біржові курси організаторів торгів на дату оцінки, за відсутності визначеного біржового курсу на дату оцінки, використовуються ціни закриття біржового торгового дня

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	30.06.19	31.12.18	30.06.19	31.12.18	30.06.19	31.12.18	30.06.19	31.12.18
Інструменти капіталу (акції)	—	—	—	—	124 961	205 995	124 961	205 995

В поточному та попередньому періоді переміщень між рівнями ієрархії не відбувалось.

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	
	30.06.19	31.12.18	30.06.19	31.12.18
1	2	3	4	5
Грошові кошти	61	11	61	11
Акції ПАТ «ЗН КІФ»САТУРН»	124961	205995	124961	205995

Справедлива вартість фінансових активів та фінансових зобов'язань, які не оцінюються за справедливою вартістю на постійній основі (але розкриття інформації про справедливую 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.

ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ»

Примітки до проміжної фінансової звітності за період, що закінчився 30 червня 2019 року
(в тисячах українських гривень)

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 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 примітках в п. 7.3.

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

6.1. Дохід від реалізації

	1 півріччя 2019	1 півріччя 2018
Дохід від реалізації товарів, робіт та послуг (послуги оренди та продаж нерухомості)	50	237
Всього доходи від реалізації	50	237
Собівартість проданої нерухомості	-	216

6.2. Адміністративні витрати

	1 півріччя 2019	1 півріччя 2018
Витрати на персонал	69	124
Інші адміністративні витрати	1	-
Всього адміністративних витрат	70	124

6.3. Інші операційні витрати

	1 півріччя 2019	1 півріччя 2018
Амортизація основних засобів і нематеріальних активів	28	28
Інші	192	367
Всього інших операційних витрат	220	395

6.4. Фінансові доходи та витрати

	1 півріччя 2019	1 півріччя 2018
Доходи від продажу ЦП	0	8472
Витрати на придбання ЦП (повернення ЦП в I півріччі 2019р.)	-2782	5252

6.5. Інші доходи, інші витрати

Інші доходи	1 півріччя 2019	1 півріччя 2018
Інші доходи (дисконтування довгострокової дебіторської заборгованості та амортизації дисконту облігацій)	1644	25081
Всього	1644	25081

ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ»

Примітки до проміжної фінансової звітності за період, що закінчився 30 червня 2019 року
(в тисячах українських гривень)

Інші витрати		
Інші витрати (дисконтування довгострокової дебіторської заборгованості; амортизації дисконту облігацій; резерв кредитних збитків)	105495	0
Всього	105495	0

6.6. Податок на прибуток

Основні компоненти витрат з податку на прибуток за звітний період:

	<u>1 півріччя 2019</u>	<u>1 півріччя 2018</u>
Прибуток до оподаткування	-106 026	27 803
Прибуток до оподаткування від припиненої діяльності	0	0
Всього прибуток до оподаткування	0	27803
Податкова ставка	18%	18%
Податок за встановленою податковою ставкою	0	0
Податковий вплив постійних різниць	0	0
Витрати з податку на прибуток	0	0
Поточні витрати з податку на прибуток	4717	0
Відстрочений податок на прибуток	0	0
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, кредитних збитків	96805	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	0	0
Збитки минулих років	-59946	0
Всього тимчасових різниць, які підлягають вирахуванню	0	0
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	36859	0
Чисті тимчасові різниці, які підлягають оподаткуванню	36859	0
Чисті відстрочені податкові зобов'язання (18%)	6634	0

ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ»

Примітки до проміжної фінансової звітності за період, що закінчився 30 червня 2019 року
(в тисячах українських гривень)

Відстрочені податкові зобов'язання	30.06.19	30.06.18
На початок періоду	0	0
Відстрочені витрати з податку	0	0
Податковий вплив змін резерву переоцінки інвестицій наявних для продажу	0	0

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 30 червня 2019	За період , що закінчився 30 червня 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	(28)	(28)
Первісна вартість на кінець періоду	1152	1152
Накопичена амортизація на кінець	168	110
Балансова вартість на кінець періоду	984	1042

До доходів включені доходи від оренди за 1 півріччя 2019 р.- у сумі 50 тис. грн., та за 1 півріччя 2018 р. у сумі по 50 тис. грн. Операційні витрати від інвестиційної нерухомості, яка принесла доходи від оренди, за 1 півріччя 2019 р., та за 1 півріччя 2018 р. склали по 28 тис. грн. у кожному періоді.

6.8. Інші необоротні активи

	30 червня 2019	31 грудня 2018
Довгострокова дебіторська заборгованість за депозитами на умовах субординованого боргу (дисконтована/амортизована вартість)	191 086	201 034
Резерв очікуваних кредитних збитків за фінансовими активами (дебіторською заборгованістю за депозитами), за якими кредитний ризик зазнав значного зростання з моменту первісного визнання, але які не є кредитно-знеціненими	-95 543	-
Всього	95 543	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.

ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ»

Примітки до проміжної фінансової звітності за період, що закінчився 30 червня 2019 року
(в тисячах українських гривень)

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

6.9. Запаси

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

6.10. Грошові кошти

Станом на 30.06.2019 р. на поточному рахунку у банку обліковуються за номінальною вартістю грошові кошти на суму 54 тис. грн., на 31.12.2018 р. – 11 тис. грн. Поточний рахунок відкрито у банку АТ «БАНК КРЕДИТ ДНІПРО», МФО 305749.

Також 7 тис. грн. обліковуються на спеціальному рахунку ПДВ в системі електронного адміністрування на 30.06.19 р.

6.11. Поточна дебіторська заборгованість

	30 червня 2019	31 грудня 2018
Торгова дебіторська заборгованість (з операцій оренди)	309	444
Аванси видані	3	1
Розрахунки з бюджетом	18	20
Інша дебіторська заборгованість:	9257	9441
<i>В т.ч. з купівлі-продажу ЦП</i>	<i>9228</i>	<i>9405</i>
<i>В т.ч. Дебіторська заборгованість (позики)</i>	<i>550</i>	<i>550</i>
<i>В т.ч. Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги</i>	<i>341</i>	<i>348</i>
<i>В т.ч. Резерв очікуваних кредитних збитків за фінансовими активами), які є кредитно-знеціненими на звітну дату:</i>		
<i> дебіторська заборгованість</i>	<i>-312</i>	<i>-312</i>
<i> позики</i>	<i>-550</i>	<i>-550</i>
Балансова вартість всього:	9587	9906

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

6.12. Поточні фінансові інвестиції

	30 червня 2019	31 грудня 2018
Акції ПАТ «ЗН КІФ»САТУРН»	124 961	205 995
Всього	124 961	205 995

ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ»

Примітки до проміжної фінансової звітності за період, що закінчився 30 червня 2019 року
(в тисячах українських гривень)

Акції ПАТ «ЗН КІФ»САТУРН» утримуються з метою перепродажу та оцінюються за справедливою вартістю з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку.

6.13. Власний капітал

Станом на 30 червня 2019 року зареєстрований та сплачений капітал складав 160 000 тис. грн. Станом на 31 грудня 2018 року зареєстрований та сплачений капітал складав 160 000 тис. грн.

Структура власного капіталу:

Найменування статті	30 червня 2019	31 грудня 2018
Статутний капітал	160 000	160 000
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(296 102)	(190 076)
Всього власний капітал	(136 102)	(30 076)

6.14. Інші довгострокові зобов'язання

	30 червня 2019	31 грудня 2018
Довгострокові зобов'язання за дисконтними облігаціями серії А (дисконт за амортизованою вартістю)	75 047	72 341
Всього	75 047	72 341

6.15. Торговельна та інша кредиторська заборгованість

	30 червня 2019	31 грудня 2018
Торговельна кредиторська заборгованість (з операцій оренди)	7	25
Інші поточні зобов'язання	301677	389879
<i>В т.ч. кредиторська заборгованість з купівлі-продажу ЦП</i>	301677	389879
Всього кредиторська заборгованість	301684	389904

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

ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ»

Примітки до проміжної фінансової звітності за період, що закінчився 30 червня 2019 року
(в тисячах українських гривень)

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

	30 червня 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 30.06.2019 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 в сумі 38,5 тис. грн., з 01.01.2018 по 30.06.2018 в сумі 7,0 тис. грн.

До провідного управлінського персоналу відносяться директор Гончаров Андрій Юрійович. Заробітна плата керівництву Товариства та іншому управлінському персоналу за період з 01.01.2019 по 30.06.2019 р. нарахована у сумі 32 тис. грн., за період з 01.01.2018 по 30.06.2018 р. нарахована у сумі 54 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.

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.

ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ»

Примітки до проміжної фінансової звітності за період, що закінчився 30 червня 2019 року
(в тисячах українських гривень)

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 30.06.2019 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 30.06.2019 року в активах Товариства є безвідсоткова позика, що видана ДП "Київський НДІ Гідроапаратури" 31.07.15 року зі строком повернення 31.07.2016 року в сумі 600 тис.грн.

Повернуто було 50 тис.грн. Станом на 30.06.19 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. Визнано резерв очікуваних кредитних збитків в сумі 550 тис. грн.

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.

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.

ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ»

Примітки до проміжної фінансової звітності за період, що закінчився 30 червня 2019 року
(в тисячах українських гривень)

Цінові ризики

Тип активу	Балансова вартість	Стандартне відхилення, % (зміни)		Потенційний вплив на чисті активи Товариства	
		+	-	Сприятливі зміни (зростання вартості)	Несприятливі зміни
На 30.06.2019 р.					
Акції ПАТ "ЗН КІФ" САТУРН»	124961	10	10	+12796	-12496
На 31.12.2018 р.					
Акції ПАТ "ЗН КІФ" САТУРН»	205995	10	10	+20600	-20600

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 прогностні потоки грошових коштів від операційної діяльності.

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

Період, що закінчився 30 червня 2019 року	До 1 місяця	Від 1 місяця до 3 місяців	Від 3 місяців до 1 року	Всього
1	2	3	4	5
Торговельна кредиторська заборгованість	-	7	-	7
Інша кредиторська заборгованість	124961	-	176716	301677
Всього	124961	7	176716	301684

ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ»

Примітки до проміжної фінансової звітності за період, що закінчився 30 червня 2019 року
(в тисячах українських гривень)

Період, що закінчився 31 грудня 2018 року	До 1 місяця	Від 1 місяця до 3 місяців	Від 3 місяців до 1 року	Всього
Торговельна та інша кредиторська заборгованість		-	25	25
Інша кредиторська заборгованість	-	-	389879	389879
Всього	-	-	389904	389904

Станом на 30.06.2019р. недисконтовані довгострокові зобов'язання за дисконтними облигаціями Товариства серії А (строк погашення 20.12.2021р.) становлять 206 398 тис. грн., на 31.12.2018р. – 197 704 тис. грн. (вартість погашення).

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.

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 – (136 102) тис. грн.

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

- Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) – (296 102) 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.

скріплено підписом
37 (Труда і ш.) аркушів

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

