

Підприємство	Товариство з обмеженою відповідальністю "Град Інвест"	Дата (рік, місяць, число)	КОДИ
Територія	Оболонський район м. Кисва	за ЄДРПОУ	2021 10 01
Організаційно-правова форма господарювання	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ	за КАТОТТГ 1	33550712
Вид економічної діяльності	Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна	за КОПФГ	UA800000000000551439
Середня кількість працівників 2	2	за КВЕД	240
Адреса, телефон	Петра Калнишевського, буд. 7, оф. 1064, м. ОБОЛОНСЬКИЙ, 04159		68.20

Одиниця 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 національними положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку
за міжнародними стандартами фінансової звітності

V

Баланс (Звіт про фінансовий стан)
на 30 вересня 2021 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	897	854
первісна вартість інвестиційної нерухомості	1016	1 152	1 152
знос інвестиційної нерухомості	1017	255	298
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	30 534	7 620
Гудвіл	1050	-	-
Відстрочені аквізиційні витрати	1060	-	-
Залишок коштів у централізованих страхових резервних фондах	1065	-	-
Інші необоротні активи	1090	-	-
Усього за розділом I	1095	31 431	8 474
II. Оборотні активи			
Запаси	1100	2 859	2 566
виробничі запаси	1101	-	-
незавершене виробництво	1102	-	-
готова продукція	1103	-	-
товари	1104	2 859	2 566
Поточні біологічні активи	1110	-	-
Депозити перестрахування	1115	-	-
Векселі одержані	1120	-	-
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	15	55
Дебіторська заборгованість за розрахунками: за виданими авансами	1130	2	10
з бюджетом	1135	16	16
у 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	449	121
Поточні фінансові інвестиції	1160	-	-
Гроші та їх еквіваленти	1165	19	35
готівка	1166	-	-
рахунки в банках	1167	19	35
Витрати майбутніх періодів	1170	-	-
Частка перестраховика у страхових резервах	1180	-	-
у тому числі в:			
резервах довгострокових зобов'язань	1181	-	-
резервах збитків або резервах належних виплат	1182	-	-
резервах незароблених премій	1183	-	-

інших страхових резервах	1184	-	-
Інші оборотні активи	1190	-	-
Усього за розділом II	1195	3 360	2 803
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	-	-
Баланс	1300	34 791	11 277

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	160 000	160 000
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	-	-
Капітал у дооцінках	1405	-	-
Додатковий капітал	1410	-	-
емісійний дохід	1411	-	-
накопичені курсові різниці	1412	-	-
Резервний капітал	1415	-	-
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	(352 783)	(396 691)
Неоплачений капітал	1425	(-)	(-)
Вилучений капітал	1430	(-)	(-)
Інші резерви	1435	-	-
Усього за розділом I	1495	(192 783)	(236 691)
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	-	-
Пенсійні зобов'язання	1505	-	-
Довгострокові кредити банків	1510	-	-
Інші довгострокові зобов'язання	1515	182 972	222 271
Довгострокові забезпечення	1520	-	-
довгострокові забезпечення витрат персоналу	1521	-	-
Цільове фінансування	1525	-	-
благодійна допомога	1526	-	-
Страхові резерви	1530	-	-
у тому числі:	1531	-	-
резерв довгострокових зобов'язань			
резерв збитків або резерв належних виплат	1532	-	-
резерв незароблених премій	1533	-	-
інші страхові резерви	1534	-	-
Інвестиційні контракти	1535	-	-
Призовий фонд	1540	-	-
Резерв на виплату джек-поту	1545	-	-
Усього за розділом II	1595	182 972	222 271
III. Поточні зобов'язання і забезпечення			
Короткострокові кредити банків	1600	-	-
Вкселі видані	1605	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610	-	-
товари, роботи, послуги	1615	2	2
розрахунками з бюджетом	1620	2	2
у тому числі з податку на прибуток	1621	-	-
розрахунками зі страхування	1625	-	-
розрахунками 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	-	-
Доходи майбутніх періодів	1665	-	-
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670	-	-
Інші поточні зобов'язання	1690	44 598	25 693
Усього за розділом III	1695	44 602	25 697
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700	-	-
V. Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду	1800	-	-
Баланс	1900	34 791	11 277

Керівник

Гончаров Андрій Юрійович

Головний бухгалтер

Самойлова Віра Олександрівна

¹ Кодифікатор адміністративно-територіальних одиниць та територій територіальних громад.

² Визначається в порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері статистики.

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

Дата (рік, місяць, число)
за ЄДРПОУ

КОДИ		
2021	10	01
33550712		

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)
за **9 Місяців 2021** 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	417	87
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	(417)	(111)
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070	-	-
Валовий:			
прибуток	2090	-	-
збиток	2095	(-)	(24)
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	15	-
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	(140)	(112)
Витрати на збут	2150	(-)	(-)
Інші операційні витрати	2180	(308)	(214)
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	(433)	(350)
Дохід від участі в капіталі	2200	-	-
Інші фінансові доходи	2220	7 292	16 447
Інші доходи	2240	-	99 922
у тому числі:	2241	-	-
дохід від благодійної допомоги			
Фінансові витрати	2250	(27 853)	(220 509)
Втрати від участі в капіталі	2255	(-)	(-)
Інші витрати	2270	(-)	(5 582)
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275	-	-

Фінансовий результат до оподаткування:			
прибуток	2290	-	-
збиток	2295	(20 994)	(110 072)
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	(22 914)	5 245
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-
Чистий фінансовий результат:			
прибуток	2350	-	-
збиток	2355	(43 908)	(104 827)

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	(43 908)	(104 827)

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	109	89
Відрахування на соціальні заходи	2510	24	19
Амортизація	2515	-	-
Інші операційні витрати	2520	315	218
Разом	2550	448	326

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

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

Дата (рік, місяць, число)
за ЄДРПОУ

КОДИ		
2021	10	01
33550712		

**Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)
за 9 Місяців 2021 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	460	227
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	15	-
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	(96)	(18)
Праці	3105	(87)	(73)
Відрахувань на соціальні заходи	3110	(24)	(20)
Зобов'язань з податків і зборів	3115	(287)	(100)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	(-)	(-)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	(81)	(13)
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	(206)	(87)
Витрачання на оплату авансів	3135	(122)	(-)
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	(7)	(4)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	-148	12
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	19 572	55 441
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	(19 409)	(55 444
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	163	-3
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	1	2
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	1	2
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	16	11
Залишок коштів на початок року	3405	19	33
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	-	-
Залишок коштів на кінець року	3415	35	44

Керівник

Головний бухгалтер



Гончаров Андрій Юрійович

Самойлова Віра Олександрівна

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

Дата (рік, місяць, число)

за ЄДРПОУ

КОДИ		
2021	10	01
33550712		

Звіт про власний капітал
за **9 Місяців 2021** 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	-	-	-	(352 783)	-	-	(192 783)
Коригування:									
Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на початок року	4095	160 000	-	-	-	(352 783)	-	-	(192 783)
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	(43 908)	-	-	(43 908)
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	-	-	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111	-	-	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	4112	-	-	-	-	-	-	-	-
Накопичені курсові різниці	4113	-	-	-	-	-	-	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих і спільних підприємств	4114	-	-	-	-	-	-	-	-
Інший сукупний дохід	4116	-	-	-	-	-	-	-	-
Розподіл прибутку:									
Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	-	-	-	-
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-	-	-	-
Відрахування до резервного капіталу	4210	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства	4215	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів	4220	-	-	-	-	-	-	-	-

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	-	-	-	-	-	-	-	-
Внески учасників:									
Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення капіталу:									
Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-	-
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-	-
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
Зменшення номінальної вартості акцій	4280	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-	-
Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	4291	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом змін у капіталі	4295	-	-	-	-	(43 908)	-	-	(43 908)
Залишок на кінець року	4300	160 000	-	-	-	(396 691)	-	-	(236 691)

Керівник

Головний бухгалтер



Гончаров Андрій Юрійович

Самойлова Віра Олександрівна

ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ»

Примітки до проміжної фінансової звітності за період, що закінчився 30 вересня 2021 року
(в тисячах українських гривень)

**Звіт про фінансовий стан станом
на 30.09.2021 р.**

(в тис. грн.)

Активи	примітки	31.12.20 р.	30.09.21 р.
Інвестиційна нерухомість	6.8	897	854
первісна вартість інвестиційної нерухомості	6.8	1 152	1 152
знос інвестиційної нерухомості	6.8	255	298
Відстрочені податкові активи	6.7	30 534	7 620
Інші необоротні активи	6.9	-	-
Усього необоротні активи		31 431	8 474
Товари	6.10	2 859	2 566
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	6.12	15	55
Дебіторська заборгованість за виданими авансами	6.12	2	10
Дебіторська заборгованість з бюджетом	6.12	16	16
Інша поточна дебіторська заборгованість	6.12	449	121
Поточні фінансові інвестиції	6.13	-	-
Грошові кошти та їх еквіваленти (рахунки в банках)	6.11	19	35
Усього оборотні активи		3 360	2 803
Усього Активи		34 791	11 277
Капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	6.14	160 000	160 000
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	6.14	-352 783	-396 691
Усього Капітал		-192 783	-236 691
Зобов'язання			
Інші довгострокові зобов'язання	6.15	182 872	222 271
Відстрочені податкові зобов'язання	6.7	-	-
Поточна кредиторська заборгованість товари, роботи, послуги, з бюджетом	6.16	4	4
Інші поточні зобов'язання	6.16	44 598	25 693
Усього Зобов'язання		227 574	26 697
Усього Капітал і Зобов'язання		34 791	11 277

ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ»

Примітки до проміжної фінансової звітності за період, що закінчився 30 вересня 2021 року
(в тисячах українських гривень)

Звіт про сукупний дохід за період, що закінчився 30 вересня 2021 року (в тисячах грн.)

		2021 рік		2020 рік	
	примітки	за поточний	з початку року	за поточний	з початку року
		квартал		квартал	
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	6.1	39	417	38	87
Інші операційні доходи	6.3	-	15	-	-
Інші доходи	6.5	-	-	6 162	99 922
Інші фінансові доходи	6.3	2	7 292	13 773	16 447
Собівартість реалізованої продукції (нерухомого майна)	6.1	-38	-417	-37	-111
Адміністративні витрати	6.2	-47	-140	-39	-112
Інші операційні витрати	6.3	-46	-308	-56	-214
Фінансові витрати	6.4	-439	-27 853	-134 345	-220 509
Інші витрати	6.5	-	-	-5 582	-5 582
Фінансовий результат до оподаткування: прибуток	6.6	-	-	-	-
Фінансовий результат до оподаткування: збиток	6.6	- 529	- 20 994	-120 086	- 110 072
Витрати (дохід) з податку на прибуток	6.6	-	- 22 914	-465	5 245
Чистий фінансовий результат: прибуток	6.6	-	-	-	-
Чистий фінансовий результат: збиток	6.6	-529	-43 908	-120 551	-104 827

Звіт про зміни в капіталі за період, що закінчився 30 вересня 2021 року (в тис. грн.)

Стаття	Примітки	Зареєстрований (пайовий) капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Всього
1 січня 2020 року		160 000	-404 842	-244 842
Чистий прибуток (збиток)	6.6	-	-104 827	-104 827
Разом змін в капіталі		-	-104 827	-104 827
30 вересня 2020 р.		160 000	-509 669	-349 669

ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ»

Примітки до проміжної фінансової звітності за період, що закінчився 30 вересня 2021 року
(в тисячах українських гривень)

січня 2021 року	6.14	160 000	-352 783	-192 783
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	6.7	-	-43 908	-43 908
Разом змін в капіталі		-	-43 908	-43 908
30 вересня 2021 року	6.14	160 000	-396 691	-236 691

Звіт про рух грошових коштів за період, що закінчився 30 вересня 2021 року (в тис. грн.)

I. Рух коштів у результаті операційної діяльності	примітки	9 місяців 2021 р.	9 місяців 2020 р.
Надходження від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)		460	227
Інші надходження		15	-
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)		-96	-18
Праці		-87	-73
Відрахувань на соціальні заходи		-24	-20
Зобов'язань із податків і зборів		-287	-100
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість		-81	-13
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів		-206	-87
Витрачання на оплату авансів		-122	-
Інші витрачання		-7	-4
Чистий рух коштів від операційної діяльності		-148	12
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації фінансових інвестицій		19 572	55 441
Витрачання на придбання фінансових інвестицій		-19 409	-55 444
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності		163	-3
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності			
Інші надходження		1	2
Інші платежі		-	-
Чистий рух коштів від фінансової діяльності		1	2
Чистий рух грошових коштів за звітний період		16	11
Залишок коштів на початок року		19	33
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів		-	-
Залишок коштів на кінець періоду	6.11	35	44

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. Петра Калнишевського, буд.7, офіс № 1064, м. Київ, 04159, 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 Пропекту емісії.

ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ»

**Примітки до проміжної фінансової звітності за період, що закінчився 30 вересня 2021 року
(в тисячах українських гривень)**

На сьогодні Товариство, на підставі Рішення Одноосібного учасника ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ» № 02/06-21 від 02.06.2021р. провело конвертацію 240 000 000 шт. звичайних (незабезпечених) дисконтних іменних облігацій ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ» серії А (свідцтво про реєстрацію випуску облігацій підприємства № 192/2/11 від 07.12.2011 р., видане 29.12.2011 р.), ISIN UA4000131999 загальною номінальною вартістю 240 000 000,00 грн.(двісті сорок мільйонів гривень 00 копійок) в 240 000 000 шт. звичайних (незабезпечених) дисконтних іменних облігацій ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ» серії В загальною номінальною вартістю 240 000 000,00 грн.(двісті сорок мільйонів гривень 00 копійок).

З метою проведення конвертації 240 000 000 шт. звичайних (незабезпечених) іменних дисконтних облігацій ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ» серії А (свідцтво про реєстрацію випуску облігацій підприємства № 192/2/11 від 07.12.2011 р., видане 29.12.2011 р.), ISIN UA4000131999 загальною номінальною вартістю 240 000 000,00 грн.(двісті сорок мільйонів гривень 00 копійок) в 240 000 000 шт. звичайних (незабезпечених) дисконтних іменних облігацій ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ» серії В загальною номінальною вартістю 240 000 000,00 грн.(двісті сорок мільйонів гривень 00 копійок), було прийнято Рішення про емісію облігацій для проведення конвертації облігацій існуючого випуску.

Зареєстрований випуск дисконтних іменних облігацій серії В, номінальна вартість 1,00 грн., в кількості 240 000 000 штук на суму 240 000 000 грн.- Свідцтво № 71/2/2021 від 07.07.2021 р.; дата видачі 05.08.2021р.

Свідцтво про реєстрацію випуску дисконтних іменних облігацій серії А № 192/2/11 від 07.12.2011 р., дата видачі 29.12.2011р. анульовано 05.08.2021 р. Розпорядженням № 80-ДР-С-О НКЦПФР. Та випуск дисконтних іменних облігацій серії А, номінальна вартість 1,00 грн., в кількості 240 000 000 штук на суму 240 000 000 грн. скасований.

Дисконтні іменні облігації серії В були розміщені без проспекту емісії, без відкритого (публічного) розміщення, серед визначеного кола фізичних та юридичних осіб, а саме між власниками дисконтних іменних облігацій серії А шляхом їх конвертації в серію В.

Дати початку і закінчення погашення облігацій:

Дата початку погашення облігацій 01 жовтня 2031 року.

Дата закінчення погашення облігацій 30 листопада 2031 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 2021 р. та 31 грудня 2020 р. складала 2 особи.

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

Станом на 30 вересня 2021 р. та 31 грудня 2020 р. учасниками Товариства були:

Учасники товариства:	30.09.2021	31.12.2020
	%	%
ТОВ "ПРОФІ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ(ПВІФ НВЗ "АВРОРА"), код ЄДРПОУ 35876984	100	100

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 9 місяців 2021 рік, що закінчився 30 вересня 2021 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 2021 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 25 жовтня 2021 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 2021 року. Проміжна фінансова звітність формується щоквартально. Тобто станом на 31.03.21 р; 30.06.21 р. та 30.09.21 р. Ця звітність складена за 9 місяців 2021 року, тобто період з 01 січня по 30 вересня 2021 року.

2.6. Опис економічного середовища, в якому функціонує Товариство

У періоді 9 місяців 2021 р. економічна ситуація в Україні була вкрай складною. Падіння української економіки спричинене взаємодією зовнішніх та внутрішніх чинників. Основними зовнішніми чинниками негативного впливу є ведення війни на території держави, серед внутрішніх можна виділити: відсутність комплексного підходу уряду до покращення макроекономічних показників, девальвація національної валюти, зниження платоспроможності споживачів, поєднання і

ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ»

Примітки до проміжної фінансової звітності за період, що закінчився 30 вересня 2021 року
(в тисячах українських гривень)

взаємне підсилення яких призводить до негативних ефектів розвитку економіки країни. В результаті відбувається стрімке падіння ВВП і прискорюються темпи інфляції. Зменшення обсягів виробництва на тлі інфляційних та девальваційних процесів негативно впливають на динаміку експорту. Внутрішні політичні проблеми та посилення напруги в східних регіонах погіршують інвестиційний клімат. Тотальна корупція та невідповідні умови ведення бізнесу призводять до відтоку інвестицій. За відсутності заходів стабілізації ситуації, продовжиться подальше падіння промислового виробництва, а ВВП скоротиться сильніше від очікуваного сценарію. Враховуючи те, якою широкою є програма необхідних реформ, ключовим питанням залишається здатність уряду впровадити всі необхідні реформи швидко та правильно. Щоб економіка запрацювала, потрібно підвищувати купівельну спроможність українців і орієнтуватись на внутрішнє споживання, надаючи робочі місця і підвищуючи заробітні плати. На противагу, «імітаційні» економічні реформи зводяться лише до виконання умов МВФ і політичних вимог країн-донорів, а також до підвищення тарифів з метою отримання чергового кредитного траншу.

Тож, перед Україною стоїть ще багато перешкод і випробувань на шляху до покращення економічних показників. Державі доведеться вирішити широкий спектр невідкладних проблем, пов'язаних з розробкою ефективної моделі антикризового регулювання економічних відносин, щоб максимальною мірою пом'якшити наслідки негативних впливів та розбалансованості механізмів регулювання економічної політики.

Податкове, валютне та митне законодавство України може тлумачитися по-різному й часто змінюється. Подальший економічний розвиток України в значній мірі залежить від ефективності економічних, фінансових і монетарних заходів, що вживаються урядом, а також від змін у податковій, юридичній, законодавчій та політичній сферах.

Нещодавній спалах коронавірусу (COVID-19) створив нові виклики для бізнес-середовища. Світова пандемія коронавірусної хвороби (COVID-19) та запровадження Кабінетом Міністрів України карантинних та обмежувальних заходів, спрямованих на протидію її подальшого поширення в Україні, зумовили виникнення додаткових ризиків діяльності Товариства. Ці події можуть суттєво вплинути на подальшу діяльність Товариства та його фінансові результати, і наразі цей вплив неможливо достовірно оцінити.

Керівництво Товариства не може передбачити всі тенденції, які могли б вплинути на економіку України, а також те, який вплив вони можуть мати на фінансове положення Товариства. Керівництво Товариства впевнене, що в поточній ситуації воно вживає всі необхідні заходи для забезпечення стабільності та подальшого розвитку Товариства.

Оголошення Всесвітньою організацією охорони здоров'я про те, що коронавірус є глобальною надзвичайною ситуацією для здоров'я, було зроблено 30 січня 2020 року. Урядом України були вжиті заходи, а саме постановою Кабінету міністрів України від 11 березня 2020 року № 211, було запроваджено карантин на період з 12 березня до 24 квітня 2020 року. Рішенням Урядом України карантин продовжено до 31 грудня 2021 р.

Основним зовнішнім ризиком убачається подальше уповільнення росту світової економіки (у тому числі через поширення коронавірусу), та відповідне погіршення умов торгівлі для українських виробників. Багато країн здійснюють жорсткі заходи щодо стримування поширення коронавірусу COVID-19. Ці заходи суттєво вплинули на економічну активність та настрої, порушуючи господарські операції компаній у всьому світі - особливо такі, які:

- зазнали падіння попиту на їх продукцію чи послуги, або обмеження, накладені державою;
- залежать від ланцюгів поставок або мають виробничі потужності в країнах, які значно постраждали від COVID-19; та / або
- торгівля з країнами, які значно постраждали від COVID-19.

Товариство здійснює оцінку впливу від запровадження карантину на діяльність у 2021 році як несуттєву.

Наразі, Товариство працює у звичному режимі, скорочення обсягів діяльності не планується, працівники працюють в штатному режимі. Знецінення фінансових та нефінансових активів через вплив карантинних заходів не відбувалось.

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 операцій, інших подій або умов, якщо МСФЗ конкретно не вимагає або не дозволяє визначення категорії статей, для яких інші політики можуть бути доречними.

Вплив на облікову політику Товариства змін до діючих МСФЗ та набуття чинності новими МСФЗ

Товариство застосувало такі нові стандарти, тлумачення, зміни до стандартів, включаючи спричинені ними зміни до інших стандартів, з датою початкового застосування 1 січня 2021 року при складанні цієї фінансової звітності:

МСФЗ 9 Фінансові інструменти, МСБО 39 Фінансові інструменти: Визнання та оцінка, МСФЗ 7 Фінансові інструменти: Розкриття інформації, МСФЗ 4 Страхові контракти та МСФЗ 16 Оренда – зміни стосуються обліку хеджування, розкриттю інформації та зміни договірних грошових потоків.

Застосування цих стандартів не має суттєвого впливу на фінансову звітність Товариства.

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 "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.

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:

3.3.3. 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. 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.

Зобов'язання за випущеними дисконтними облігаціями Товариства первісно оцінюються та відображаються в обліку за фактичною собівартістю, яка складається із справедливої вартості активів, або інструментів власного капіталу, отриманих в обмін на відповідний фінансовий інструмент, зменшених на суму витрат, зумовлених операціями із розміщення облігацій.

В подальшому зобов'язання за дисконтними облігаціями оцінюються за амортизованою вартістю. Метод амортизованої вартості передбачає, що на звітну дату первісно визнані зобов'язання за облігаціями збільшуються на суму накопиченої амортизації дисконту. Амортизація нарахованого дисконту відображається у складі інших фінансових витрат.

3.3.5. 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 послідуєча 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

Товариство як орендар

Товариство використовує два звільнення від визнання для орендарів - щодо оренди активів з низькою вартістю (наприклад, персональних комп'ютерів) і короткострокової оренди (оренди з терміном не більше 12 місяців).

На дату початку оренди визнається зобов'язання щодо орендних платежів (зобов'язання з оренди), а також актив, який представляє право користування базовим активом протягом терміну оренди (актив у формі права користування).

На дату початку оренди Товариство оцінює орендне зобов'язання за теперішньою вартістю орендних платежів, не сплачених на таку дату. Орендні платежі дисконтуються, застосовуючи припустиму ставку відсотка в договорі оренди, якщо таку ставку можна легко визначити. Якщо таку ставку не можна легко визначити, то застосовується ставка додаткових запозичень Товариства.

На дату початку оренди Товариство оцінює актив з права користування за собівартістю, яка складається з: суми первісної оцінки орендного зобов'язання; будь-яких орендних

ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ»

Примітки до проміжної фінансової звітності за період, що закінчився 30 вересня 2021 року
(в тисячах українських гривень)

платежів, здійснених на, або до дати початку оренди, за вирахуванням отриманих стимулів до оренди; будь-яких первісних прямих витрат, понесених Товариством.

Після первісного визнання актив амортизується протягом найменшого з строків - строку дії договору оренди чи строку корисного використання згідно з обліковою політикою, що застосовується до цього активу.

Витрати на відсотки за зобов'язаннями з оренди визнаються окремо від витрат з амортизації активу в формі права користування.

Товариство переоцінює зобов'язання з оренди при настанні певної події (наприклад, зміна термінів оренди, зміна майбутніх орендних платежів в результаті зміни індексу або ставки, що використовуються для визначення таких платежів). У більшості випадків враховуються суми переоцінки зобов'язання з оренди в якості коригування активу в формі права користування.

Облік короткострокової оренди або оренди малоцінних активів. Вимоги, зазначені в попередніх пунктах цього розділу, не застосовуються до:

- короткострокової оренди; і
- оренди малоцінних об'єктів.

Витрати на оренду таких об'єктів визнаються у розмірі орендних платежів, пов'язаних з цією орендою, прямолінійно (або на іншій систематичній основі) протягом терміну оренди.

Товариство як орендодавець

Товариство класифікує кожен зі своїх оренд або як операційну оренду, або як фінансову оренду. Фінансова оренда - це оренда, за якою передаються в основному всі ризики та винагороди, пов'язані з правом власності на актив.

На дату початку оренди орендодавець визнає активи, утримувані за фінансовою орендою, у своєму звіті про фінансовий стан та подає їх як дебіторську заборгованість за сумою, що дорівнює чистій інвестиції в оренду.

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.

Орендодавець визнає орендні платежі від операційної оренди як дохід на прямолінійній основі чи будь-якій іншій систематичній основі протягом строку оренди. Затрати, включаючи амортизацію, понесені при отриманні доходу від оренди, визнаються як витрати. Первісні прямі витрати, понесені Товариством при веденні переговорів та укладанні угоди про операційну оренду, додаються до балансової вартості активу, що надається в оперативну оренду та визнаються як витрати протягом строку оренди за прямолінійною основою, як дохід від оренди. Сукупна вартість пільг (витрат на заохочення), що надаються орендарям, відображається як зменшення орендного доходу протягом строку оренди за лінійним методом.

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.

ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ»

**Примітки до проміжної фінансової звітності за період, що закінчився 30 вересня 2021 року
(в тисячах українських гривень)**

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 оподатковуваного 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 активів;

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 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 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 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 – 9 місяців 2021 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 утримування 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.

4.6. Судження щодо виявлення ознак знецінення фінансових активів

Відносно фінансових активів, які оцінюються за амортизованою вартістю, Товариство на дату виникнення фінансових активів та на кожну 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

ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ»

Примітки до проміжної фінансової звітності за період, що закінчився 30 вересня 2021 року
(в тисячах українських гривень)

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.

4.7. Судження щодо виявлення ознак знецінення нефінансових активів

На кожную звітну дату Товариство проводить оцінку наявності ознак можливого зменшення корисності всіх нефінансових активів. Нефінансові активи перевіряються на предмет зменшення корисності, коли існують ознаки того, що балансова вартість таких активів не може бути відшкодована. При визначенні вартості використання активів керівництво повинне здійснити оцінку очікуваних майбутніх грошових потоків або одиниці, що генерує грошові потоки, а також вибрати відповідну ставку дисконтування для визначення поточної вартості цих грошових потоків.

4.8. Строки корисної служби інвестиційної нерухомості

Товариство оцінює залишкові строки корисної служби об'єктів інвестиційної нерухомості принаймні на кінець кожного фінансового року. Якщо очікування відрізняються під попередніх оцінок, зміни обліковуються як зміни в облікових оцінках відповідно до МСБО 8 "Облікова політика, зміни в облікових оцінках та помилки". Такі оцінки можуть мати суттєвий вплив на балансову вартість нематеріальних активів, а також на суму амортизації, визнану у звіті про сукупні прибутки та збитки.

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 вересня 2021 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. Інші розкриття, що вимагаються МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості»

Справедлива вартість фінансових інструментів в порівнянні з їх балансовою вартістю

Фінансові інструменти	Балансова вартість		Справедлива вартість	
	30.09.21	31.12.20	30.09.21	31.12.20
1	2	3	4	5
Грошові кошти	35	19	35	19

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.

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.

ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ»

Примітки до проміжної фінансової звітності за період, що закінчився 30 вересня 2021 року
(в тисячах українських гривень)

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

6.1. Дохід від реалізації

	9 місяців 2021 р.	9 місяців 2020 р.
Дохід від продажу нерухомого майна (паркомісце)	300	-
Дохід від реалізації товарів, робіт та послуг (послуги оренди)	117	87
Всього доходи від реалізації	417	87
Собівартість проданої нерухомості (паркомісце)	304	-
Собівартість послуг	113	111
Всього собівартість	417	111

6.2. Адміністративні витрати

	9 місяців 2021 р.	9 місяців 2020 р.
Витрати на персонал	133	108
Інші адміністративні витрати	7	4
Всього адміністративних витрат	140	112

6.3. Інші операційні доходи та витрати

	9 місяців 2021 р.	9 місяців 2020 р.
Інший операційний дохід (повернення судового збору)	15	-
Всього іншого операційного доходу	15	-
Інші операційні витрати (аудиторські послуги; визначення кредитного рейтингу облігацій; депозитарні послуги; винагорода повіреного; обслуговування нерухомого майна та інше)	179	214
Інші (держмити за реєстрацію випуску облігацій ті інше)	114	-
Амортизація основних засобів і нематеріальних активів	-	-
Всього інших операційних витрат	308	214

6.4. Фінансові доходи та витрати

	9 місяців 2021 р.	9 місяців 2020 р.
Дохід від продажу облігацій власної емісії	7 290	16 445
Інші фінансові доходи	2	2
Разом фінансові доходи	7 292	16 447

ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ»

Примітки до проміжної фінансової звітності за період, що закінчився 30 вересня 2021 року
(в тисячах українських гривень)

Амортизація дисконту за облігаціями (витрати від амортизації дисконту за облігаціями власної емісії з урахуванням коригування)	27 657	111 766
Витрати на придбання ЦП	196	13 279
Витрати на формування резерву очікуваних кредитних збитків	-	95 464
Разом фінансові витрати	27 853	220 509

6.5. Інші доходи, інші витрати

Інші доходи	9 місяців 2021 р.	9 місяців 2020 р.
Амортизація довгострокової дебіторської заборгованості	-	99 922
Всього інші доходи	-	99 922
Інші витрати	-	5 582

6.6. Податок на прибуток

Основні компоненти витрат з податку на прибуток за звітний період:

	9 місяців 2021 р.	9 місяців 2020 р.
Прибуток до оподаткування	-20 994	-110 072
Прибуток до оподаткування від припиненої діяльності	0	0
Всього прибуток до оподаткування	-20 994	-110 072
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	0	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

ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ»

Примітки до проміжної фінансової звітності за період, що закінчився 30 вересня 2021 року
(в тисячах українських гривень)

Тимчасові різниці, які підлягають вирахуванню:	0	-95 464
Резерв сумнівних боргів, кредитних збитків		
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	7 008	-718
Збитки минулих років	35 325	41 820
Всього тимчасових різниць, які підлягають вирахуванню	42 333	-54 362
Тимчасові різниці, які підлягають оподаткуванню:	0	0
Основні засоби та нематеріальні активи		
Запаси	0	0
Торговельна та інша дебіторська заборгованість	0	0
Інвестиції	0	0
Короткострокові позики	0	0
Всього тимчасових різниць, які підлягають оподаткуванню	42 333	-54 362
Чисті тимчасові різниці, які підлягають оподаткуванню	42 333	-54 362
Чисті відстрочені податкові зобов'язання (18%)	7 620	-9 785
Відстрочені податкові зобов'язання	-22 914	-9 785
На початок періоду	- 30 534	15 030
Відстрочені витрати з податку	-22 914	5 245
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. Прибуток до оподаткування розраховується за результатами звітного року.

ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ»

Примітки до проміжної фінансової звітності за період, що закінчився 30 вересня 2021 року
(в тисячах українських гривень)

6.8. 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)	30 вересня 2021	30 вересня 2020
Первісна вартість на початок періоду	1152	1152
Накопичена амортизація на початок періоду	255	198
Балансова вартість на початок періоду	897	954
Нарахована амортизація за період	(43)	(42)
Первісна вартість на кінець періоду	1152	1152
Накопичена амортизація на кінець періоду	298	240
Балансова вартість на кінець періоду	854	912

До доходів включені доходи від оренди за 9 місяців 2021 року у сумі 117 тис. грн., та за 9 місяців 2020 року у сумі 87 тис. грн. Операційні витрати від інвестиційної нерухомості, яка принесла доходи від оренди за 9 місяців 2021 року, склали 113 тис. грн. та за 9 місяців 2020 року склали 111 тис. грн.

6.9. Інші необоротні активи

	30 вересня 2021	30 вересня 2020
Довгострокова дебіторська заборгованість за депозитами на умовах субординованого боргу (дисконтована/амортизована вартість)	-	305 000
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	-	-305 000
Всього	0	0

6.10. Запаси

	30 вересня 2021	30 вересня 2020
Об'єкти нежитлової нерухомості (паркомісця в підземному паркінгу)	2 566	2 859
Всього	2 566	2 859

6.11. Грошові кошти

Станом на 30.09.2021 р. на поточному рахунку в банку обліковуються за номінальною вартістю грошові кошти в національній валюті в сумі 18 тис. грн., на 31.12.2020 р. – 1 тис. грн. Поточні рахунки відкрито у банках АТ «БАНК КРЕДИТ ДНІПРО»; АТ «ПРОКРЕДИТ БАНК» та АТ «РВС БАНК».

Також грошові кошти обліковуються на спеціальному рахунку ПДВ в системі електронного адміністрування в сумі 17 тис. грн. на 30.09.2021 р., на 31.12.2020 р. – 18 тис. грн.

ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ»

Примітки до проміжної фінансової звітності за період, що закінчився 30 вересня 2021 року
(в тисячах українських гривень)

6.12. Поточна дебіторська заборгованість

	30 вересня 2021	31 грудня 2020
Торгова дебіторська заборгованість (з операцій оренди)	55	15
Аванси видані	10	2
Розрахунки з бюджетом	16	16
Інша дебіторська заборгованість:	121	449
<i>В т.ч. з купівлі-продажу ЦП</i>	<i>114</i>	<i>445</i>
<i>В т.ч. Дебіторська заборгованість (позики)</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>В т.ч. Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги</i>	<i>7</i>	<i>4</i>
Балансова вартість всього:	202	482

Дебіторська заборгованість Товариства не має забезпечення.

6.13. Власний капітал

Станом на 30 вересня 2021 року зареєстрований та сплачений капітал складав 160 000 тис. грн.

Станом на 31 грудня 2020 року зареєстрований та сплачений капітал складав 160 000 тис. грн.

Структура власного капіталу:

Найменування статті	30 вересня 2021	31 грудня 2020
Статутний капітал	160 000	160 000
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(396 691)	(352 783)
Всього власний капітал	(236 691)	(192 783)

6.15. Інші довгострокові зобов'язання

	30 вересня 2021	31 грудня 2020
Довгострокові зобов'язання за дисконтними облігаціями серії В (дисконт за амортизованою вартістю)	222 271	182 972
Всього	221 832	182 972

6.16. Торговельна та інша кредиторська заборгованість

	30 вересня 2021	31 грудня 2020
Торговельна кредиторська заборгованість (з операцій обслуговування нерухомого майна)	2	2
З бюджетом (ПДВ; податок на нерухомість)	2	2
Інші поточні зобов'язання	25 693	44 598
<i>В т.ч. кредиторська заборгованість з купівлі-продажу ЦП</i>	<i>25 693</i>	<i>44 598</i>
Всього кредиторська заборгованість	25 697	44 602

ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ»

Примітки до проміжної фінансової звітності за період, що закінчився 30 вересня 2021 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:

- ТОВ "ПРОФІ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ(ПВІФ НВЗ "АВРОРА") - 100% ;
- Гончаров Андрій Юрійович, директор.
-

	30 вересня 2021		31 грудня 2020	
	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	-	-	-	-
Торгова дебіторська заборгованість з купівлі-продажу ЦП	114,5	114,5	280	280

Протягом періоду з 01.01.2021 по 30.09.2021 у Товариства виникли такі операції з пов'язаними сторонами:

- ТОВ "ПРОФІ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ (ПВІФ НВЗ "АВРОРА") – проведення розрахунку згідно Договору купівлі-продажу ЦП БВ/2020/97 від 02.12.20 р. в сумі 165,5 тис. грн.

До провідного управлінського персоналу відносяться директор Гончаров Андрій Юрійович. Заробітна плата керівництву Товариства за період з 01.01.2021 по 30.09.2021 р. нарахована у сумі 55,4 тис. грн., за період з 01.01.2020 по 30.09.2020 р. нарахована у сумі 45,3 тис. грн., виплачена вчасно.

Інших операції з пов'язаними сторонами не було.

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.

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 31.12.2020 р. кредитний ризик по фінансовим активам, що оцінюються за амортизованою собівартістю, є дуже 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. Ризик виникнення дефолту за дебіторською заборгованістю банку, що ліквідується оцінено на рівні 100 %, тому був нарахований резерв очікуваних кредитних збитків на всю суму заборгованості, що склало 305 000 тис. грн.

Станом на 31.12.2020 р. та 30.09.2021 р. за торговою та іншою поточною дебіторською заборгованістю кредитний ризик за фінансовими активами, що оцінюються за амортизованою собівартістю, є низьким, що підтверджується чинниками, які враховують специфіку контрагентів, загальні економічні умови та оцінку як поточного, так і прогнозного напрямків зміни умов станом на звітну дату.

Товариство має грошові кошти на поточних рахунках банків. Оскільки цей актив є ліквідним (Товариство може використати грошові кошти в будь-який момент), та сума коштів на поточному рахунку є не суттєвою відносно загальної суми активів Товариства, кредитний ризик визначений Товариством як дуже низький.

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

ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ»

Примітки до проміжної фінансової звітності за період, що закінчився 30 вересня 2021 року

(в тисячах українських гривень)

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.

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

Валютний ризик – це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента 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:

Період, що закінчився 30 вересня 2021 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	2	-	-	2
Інша кредиторська заборгованість	2	7 331	18 362	25 695
Всього	4	7 331	18 362	26 697
Період, що закінчився 31 грудня 2020 року	До 1 місяця	Від 1 місяця до 3 місяців	Від 3 місяців до 1 року	Всього
Торговельна кредиторська заборгованість	2	-	-	2
Інша кредиторська заборгованість	2	-	44 598	44 600
Всього	4	-	44 598	44 602

ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ»

Примітки до проміжної фінансової звітності за період, що закінчився 30 вересня 2021 року
(в тисячах українських гривень)

Станом на 30.09.2021 р. недисконтовані довгострокові зобов'язання за дисконтними облігаціями Товариства серії В (строк погашення 30.11.2031р.) становлять 240 000 тис. грн., на 31.12.2020 р. – 216 717 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 (236 691) тис. грн.
- Зареєстрований капітал (оплачений капітал) 160 000 тис. грн.
- Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) (396 691) тис. грн.

7.5. Події після Балансу

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

Директор _____ Гончаров А.Ю.
Головний бухгалтер _____ Самойлова В.О.

