

Титульний аркуш

17.04.2024

(дата реєстрації особою електронного документа)

17/01

(вихідний реєстраційний номер електронного документа)

Підтверджую ідентичність та достовірність інформації, що розкрита відповідно до вимог Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів, а також особами, які надають забезпечення за такими цінними паперами (далі - Положення).

Директор

(посада)

(місце для накладання електронного підпису уповноваженої особи емітента/особи, яка надає забезпечення, що базується на кваліфікованому сертифікаті відкритого ключа)

Гончаров А.Ю.

(прізвище та ініціали керівника або уповноваженої особи)

Річний звіт

Товариство з обмеженою відповідальністю "ГРАД ІНВЕСТ" (33550712) за 2023 рік

Рішення про затвердження річного звіту: 08.04.2024, Рішення загальних зборів учасників товариства №08/04/24

Особа, яка здійснює діяльність з оприлюднення регульованої інформації:

Особа, яка здійснює подання звітності та/або звітних даних до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку: Державна установа "Агентство з розвитку інфраструктури фондового ринку України", 21676262, Україна, DR/00002/ARM

Дані про дату та місце оприлюднення річної інформації:

Річну інформацію розміщено
на власному вебсайті емітента

<http://gradinvest.uaфин.net>

(URL-адреса вебсайту)

17.04.2024

(дата)

Зміст
до річного звіту

I. Загальна інформація

1. Ідентифікаційні дані та загальна інформація
2. Органи управління та посадові особи. Організаційна структура
3. Структура власності
4. Опис господарської та фінансової діяльності

II. Інформація щодо капіталу та цінних паперів

3. Цінні папери

III. Фінансова інформація

2. Річна фінансова звітність

Примітки:

I. Загальна інформація

1. Ідентифікаційні дані та загальна інформація

1	Повне найменування	Товариство з обмеженою відповідальністю "ГРАД ІНВЕСТ"
2	Скорочене найменування	ТОВ "ГРАД ІНВЕСТ"
3	Ідентифікаційний код юридичної особи	33550712
4	Дата державної реєстрації	23.06.2005
5	Місцезнаходження	04159, Україна, Київська обл., Оболонський р-н, Київ, вул. П. Калнишевського, 7 оф. 1064. Фактичне: 04159, Україна, Київська обл., Оболонський р-н, Київ, вул. П. Калнишевського, 7 оф. 1064
6	Адреса для листування	
7	Особа, яка розкриває інформацію	V Емітент Особа, яка надає забезпечення
8	Особа має статус підприємства, що становить суспільний інтерес	Так V Ні
9	Категорія підприємства	Велике Середнє Мале V Мікро
10	Адреса електронної пошти для офіційного каналу зв'язку	tovgradinvest@gmail.com
11	Адреса вебсайту	http://gradinvest.uaфин.net
12	Номер телефону	0443647083
13	Статутний капітал, грн	160000000
14	Відсоток акцій (часток/паїв) у статутному капіталі, що належить державі	0
15	Відсоток акцій (часток, паїв) статутного капіталу, що передано до статутного капіталу державного (національного) акціонерного товариства та/або холдингової компанії	0
16	Середня кількість працівників за звітний період	2
17	Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	41.20 - Будівництво житлових та нежитлових будівель 46.90 - Неспеціалізована оптова торгівля 66.19 - Інша допоміжна діяльність у сфері фінансових послуг, крім страхування та
18	Структура управління особи	V Однорівнева Дворівнева Інше

Банки, що обслуговують особу:

1	Повне найменування (в т.ч. філії, відділення банку)	АТ "ПРОКРЕДИТ БАНК"
	Ідентифікаційний код юридичної особи	21677333

	IBAN	UA913209840000026002220352727
	Валюта рахунку	національна валюта
2	Повне найменування (в т.ч. філії, відділення банку)	АТ "ПРОКРЕДИТ БАНК"
	Ідентифікаційний код юридичної особи	21677333
	IBAN	UA913209840000026002220352727
	Валюта рахунку	іноземна валюта

2. Органи управління та посадові особи. Організаційна структура

Органи управління

№ з/п	Назва органу управління (контролю)	Кількісний склад органу управління (контролю)	Персональний склад органу управління (контролю)
1	2	3	4
1	Загальні збори учасників	Вищим органом управління Товариства є Загальні Збори Учасників, що складаються з учасників або призначених ними представників. До компетенції Загальних зборів належить: а) визначення основних напрямів діяльності Товариства і затвердження його планів та звітів про їх виконання; б) внесення змін до Статуту (зміна розміру Статутного капіталу); в) встановлення розміру, форми і порядку внесення учасниками додаткових вкладів; г) утворення і відкликання виконавчого та інших органів Товариства; д) затвердження річних результатів діяльності товариства; е) створення, реорганізація та ліквідація дочірніх підприємств, філій та предстанств, затвердження їх статутів та положень.	Єдиним учасником Товариства станом на 31.12.2023р. є ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "ПРОФІ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ" код ЄДРПОУ 35876984, що діє від свого імені в інтересах та за рахунок ПАЙОВОГО ВЕНЧУРНОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ "АВРОРА" недиверсифікованого виду закритого типу ТОВ ""КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "ПРОФІ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ" код ЄДРІСІ 2331706 - 100%

Інформація щодо посадових осіб

Виконавчий орган

№ з/п	Посада	Ім'я	РНОКПП	УНЗР	Рік народження	Освіта	Стаж роботи (років)			Дата набуття повноважень та строк, на який обрано	Непогашена судимість за корисливі та посадові злочини (Так/Ні)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Директор	Гончаров Андрій Юрійович Гончаров Андрій Юрійович Гончаров Андрій Юрійович			1965	Повна вища	40	ТОВ "ОБІО" 32828660 Прийнятий на посаду директора на підставі протоколу загальних зборів учасників №03/13 від 20.09.2013р. за сумісництвом. Обовязки та повноваження визначені Статутом Товариства. Загальний стаж роботи - 40 років. Заробітна плата за 2023 рік склала - 19883,12 грн. Посадова особа працює за основним місцем роботи на посаді заступника директора ТОВ "ОБІО", 32828660, 10025, м. Житомир, вул. Промислова,б. Непогашена судимість за корисливі та посадові злочини відсутня.	23.09.2013 безстроково	Ні	

Інші посадові особи

№ з/п	Посада	Ім'я	РНОКПП	УНЗР	Рік народження	Освіта	Стаж роботи (років)			Дата набуття повноважень та строк, на який обрано	Непогашена судимість за корисливі та посадові злочини (Так/Ні)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
								Повне найменування, ідентифікаційний код юридичної особи та посада, яку займав за останні 5 років		Дата набуття повноважень та строк, на який обрано	Непогашена судимість за корисливі та посадові злочини (Так/Ні)

Організаційна структура

<http://gradinvest.uaфин.net>

3. Структура власності

<http://gradinvest.uaфин.net>

4. Опис господарської та фінансової діяльності

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. Основний ринок збуту внутрішній.

Товариство має інвестиційну нерухомість - нежиле приміщення №1002 площею 143,1 кв.м. по вул. Патріарха Мстислава Скрипника, буд.40 у м. Києві, яке передане в операційну оренду.

Удосконалення або розширення основних засобів, зростання виробничих потужностей не очікується. Власних та орендованих основних засобів на 31.12.2023р. Товариство не має.

Суттєвих придбань і відчужень активів за останні 5 років не було.

Політика фінансування спрямована на своєчасне поповнення необхідних обігових коштів для господарської діяльності емітента.

Істотними проблемами, що впливають на діяльність емітента являються загальноєкономічні: несприятлива зміна законодавства, гіперінфляція, погіршення економічної ситуації в наслідок воєної агресії рос. федерації на території України та запровадженням військовим станом на території України.

Емітент планує отримувати прибуток від здійснення господарських операцій з метою подальшого розвитку та розширення видів діяльності.

Товариством проводяться дослідження ринку нерухомості в м. Києві. Розробляються перспективні плани діяльності Товариства з урахуванням змін на ринку нерухомості.

3. Цінні папери

II. Інформація щодо капіталу та цінних паперів

Інформація про облігації

Дата реєстрації випуску	Номер свідоцтва про реєстрацію випуску	Найменування органу, що зареєстрував випуск	Міжнародний ідентифікаційний номер	Облігації (відсоткові, цільові, дисконтні)	Номінальна вартість, грн	Кількість у випуску, шт.	Форма існування та форма випуску	Загальна номінальна вартість, грн	Процентна ставка за облігаціями (у відсотках)	Строк виплати процентів	Сума виплаченого процентного доходу у звітному періоді, грн	Дата погашення облігацій
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	13	13
07.07.2021	71/2/2021	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку	UA5000006891	дисконтні	1	240 000 000	Електронні іменні	240 000 000	0	0	0	30.11.2031
Опис	<p>Торгівля цінними паперами здійснюється виключно на внутрішньому ринку.</p> <p>Рішенням Одноосібного учасника ТОВ "ГРАД ІНВЕСТ" №02/06-21 від 02.06.2021р. було прийнято рішення про проведення конвертації 240 000 000 шт. звичайних (незабезпечених) дисконтних іменних облігацій ТОВ "ГРАД ІНВЕСТ" серії А (свідоцтво про реєстрацію випуску облігацій підприємства №192/2/11 від 07.12.2011р.), ISIN UA4000131999 загальною номінальною вартістю 240 000 000,00 (двісті сорок мільйонів гривень 00 копійок) в 240 000 000 шт. корпоративних (незабезпечених) дисконтних іменних облігацій ТОВ "ГРАД ІНВЕСТ" серії В загальною номінальною вартістю 240 000 000,00 (двісті сорок мільйонів гривень 00 копійок).</p> <p>Конвертація здійснена з 240 000 000 шт. звичайних (незабезпечених) дисконтних іменних облігацій ТОВ "ГРАД ІНВЕСТ" серії А (свідоцтво про реєстрацію випуску облігацій підприємства №192/2/11 від 07.12.2011р.), ISIN UA4000131999 загальною номінальною вартістю 240 000 000,00 (двісті сорок мільйонів гривень 00 копійок) в 240 000 000 шт. корпоративних (незабезпечених) дисконтних іменних облігацій ТОВ "ГРАД ІНВЕСТ" серії В (свідоцтво про реєстрацію випуску корпоративних облігацій №71/2/2021 від 07.07.2021р., видане 05.08.2021р.), ISIN UA5000006891 загальною номінальною вартістю 240 000 000,00 (двісті сорок мільйонів гривень 00 копійок).</p> <p>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 облігацій серії А шляхом їх конвертації в серію В.</p> <p>Дата початку погашення облігацій: 01 жовтня 2031 року.</p> <p>Дата закінчення погашення облігацій: 30 листопада 2031 року.</p> <p>Факту лістингу/делістингу цінних паперів емітента у звітному періоді на фондових біржах не було.</p>											

III. Фінансова інформація

2. Річна фінансова звітність

Фінансова звітність мікропідприємництва

Підприємство	Товариство з обмеженою відповідальністю "ГРАД ІНВЕСТ"	Дата (рік, місяць, число)	2024.01.01
Територія		за ЄДРПОУ	33550712
Організаційно-правова форма господарювання	Товариство з обмеженою відповідальністю	за КАТОТТГ	UA8000000 0000551439
Вид економічної діяльності	Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна	за КОПФГ	240
		за КВЕД	68.20
Середня кількість працівників, осіб: 2			
Одиниця виміру: тис.грн. з одним десятковим знаком			
Адреса, телефон: 04159, Київська обл., Оболонський р-н, Київ, вул. П. Калнишевського, 7 оф. 1064, 0443647083			

1. Баланс на 31.12.2023 р. Форма №1-мс

Код за ДКУД 1801006

Актив	Код рядка	На початок звітного року	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Необоротні активи			
Основні засоби	1010	782100	724500
первісна вартість	1011	1151500	1164000
знос	1012	(369400)	(439500)
Інші необоротні активи	1090	11412500	11947100
Усього за розділом I	1095	12194600	12671600
II. Оборотні активи			
Запаси	1100	2339200	2339200
Поточна дебіторська заборгованість	1155	104700	41900
Гроші та їх еквіваленти	1165	15100	23300
Інші оборотні активи	1190	3300	2000
Усього за розділом II	1195	2462300	2406400
Баланс	1300	14656900	15078000

Пасив	Код рядка	На початок звітного року	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал			
Капітал	1400	160000000	160000000
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	-395945300	-396050500
Неоплачений капітал	1425	(0)	(0)
Усього за розділом I	1495	-235945300	-236050500
II. Довгострокові зобов'язання, цільове фінансування	1595	218093100	220483900

та забезпечення			
III. Поточні зобов'язання			
Короткострокові кредити банків	1600	0	0
Поточна кредиторська заборгованість за: за товари, роботи, послуги	1615	1600	16800
розрахунками з бюджетом	1620	2500	2700
розрахунками зі страхування	1625	0	0
розрахунками з оплати праці	1630	0	0
Інші поточні зобов'язання	1690	32505000	30625100
Усього за розділом III	1695	32509100	30644600
Баланс	1900	14656900	15078000

Примітки: -----

2. Звіт про фінансові результати

за 2023 рік
Форма №2-мс

Код за ДКУД 1801007

Стаття	Код рядка	За звітний період	За попередній період
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	310400	342700
Інші доходи	2160	712500	67100
Разом доходи (2000 + 2160)	2280	1022900	409800
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(284300)	(335800)
Інші витрати	2165	(1378400)	(3044200)
Разом витрати (2050 + 2165)	2285	(1662700)	(3380000)
Фінансовий результат до оподаткування (2280 - 2285)	2290	-639800	-2970200
Податок на прибуток	2300	(-534600)	(-3792600)
Витрати (доходи), які зменшують (збільшують) фінансовий результат після оподаткування	2310	0	0
Чистий прибуток (збиток) (2290 - 2300 - (+) 2310)	2350	-105200	822400

Примітки: -----

Керівник

Гончаров А.Ю.

Головний бухгалтер

Самойлова В.О.

