

**Річна інформація емітента  
за 2012 рік**

**1. Загальні відомості**

|  |  |
|--|--|
| 1.1. Повне найменування емітента:  | ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ<br>ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ГРАД ІНВЕСТ"                       |
| 1.2. Організаційно-правова форма:  | Товариство з обмеженою відповідальністю  |
| 1.3. Місцезнаходження емітента:  | вулиця Майорова, будинок 7, офіс 1064, м.<br>Київ, Оболонський, 04201, Україна |
| 1.4. Ідентифікаційний код за ЄДРПОУ емітента:  | 33550712   |
| 1.5. Міжміський код та телефон:  | (044) 492-88-61  |
| 1.6. Серія і номер свідоцтва про державну<br>реєстрацію емітента:  | 10721020000003696  |
| 1.7. Дата державної реєстрації:  | 23.06.2005   |
| 1.8. Адреса сторінки в мережі Інтернет, яка<br>додатково використовується емітентом для<br>розкриття інформації: | gradinvest.uafin.net   |

**2. Основні показники фінансово-господарської діяльності емітента - підприємства (тис. грн.)**

| Найменування показника  | Період                                 |            |   |
|---|--|------------|---|
|   | звітний                                | попередній |   |
| Усього активів  | 292505                                 | 224648     |   |
| Основні засоби (за залишковою вартістю)   | 37                                     | 25         |   |
| Довгострокові фінансові інвестиції  | 38700                                  | 27057      |   |
| Запаси  | 0                                      | 0          |   |
| Сумарна дебіторська заборгованість  | 155710                                 | 150244     |   |
| Грошові кошти та їх еквіваленти   | 75                                     | 140        |   |
| Власний капітал   | 123132                                 | 93375      |   |
| Статутний капітал   | 160000                                 | 125000     |   |
| Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)   | -36868                                 | -31625     |   |
| Довгострокові зобов'язання  | 120000                                 | 120000     |   |
| Поточні зобов'язання  | 49373                                  | 11273      |   |
| Чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію<br>(грн.)                                       | 0                                      | 0          |   |
| Скоригований чистий прибуток (збиток) на одну<br>просту акцію (грн.)                          | 0                                      | 0          |   |
| Середньорічна кількість простих акцій (шт.)   | 0                                      | 0          |   |
| Цінні папери власних<br>випусків, викуплені<br>протягом звітного періоду                      | загальна номінальна<br>вартість        | 0          | 0 |
|   | у відсотках від<br>статутного капіталу | 0          | 0 |
| Загальна сума коштів, витрачених на викуп цінних<br>паперів власних випусків протягом періоду | 0                                      | 0          |   |
| Вартість чистих активів   | 123132                                 | 93375      |   |

**3. Інформація про органи управління емітента, посадових осіб та його засновників**

**Інформація про органи управління емітента**

Емітент у описовій формі розкриває інформацію про органи управління емітента.

Вищим органом управління Товариства є Загальні Збори Учасників, що складаються з учасників або призначених ними представників.

До компетенції загальних зборів належить:

- визначення основних напрямів діяльності Товариства і затвердження його планів та звітів про їх виконання;
- внесення змін до статуту (зміна розміру статутного капіталу);
- встановлення розміру, форми і порядку внесення учасниками додаткових вкладів;
- утворення і відкликання виконавчого та інших органів товариства;
- затвердження річних результатів діяльності товариства;

е) створення, реорганізація та ліквідація дочірніх підприємств, філій та представництв, затвердження їх статутів та положень.

Виконавчим органом Товариства є Директор. Контроль за діяльністю Директора Товариства здійснюється Ревізійною комісією, що утворюється Загальними Зборами Учасників.

Директор здійснює керівництво поточною діяльністю Товариства в межах компетенції, що надана йому відповідно до положень чинного законодавства України та Статуту. Директор вирішує всі питання діяльності Товариства, за винятком тих, що належить до виключної компетенції Загальних Зборів Учасників.

Директор Товариства одноособово призначає першого заступника та заступників директора.

#### **Інформація про посадових осіб емітента**

**Директор - Массальський Андрій Вікторович**; серія, номер, дата видачі та найменування органу, який видав паспорт: СО, 085129, 25.06.1999, Харківським РУ ГУ МВС України в м.Києві; 1971 року народження. Освіта: повна вища. Стаж керівної роботи (років): 10. Найменування підприємства та попередня посада, яку займав: ТОВ "Теккомбуд", директор. Протоколом загальних зборів учасників №27 від 20.09.2006р було обрано Директором. Повноваження та обов'язки Директора визначені Статутом товариства. Загальний стаж роботи - 24 роки 7місяців, стаж керівної роботи - 10 років 3 місяці.

Попередні посади: військова служба, провідний спеціаліст по страхуванню, начальник відділу розрахунків, юрист-консультант, директор.

Заробітна плата за 2012 рік склала 55 500,00 грн.

Також, обіймає такі посади:

Перший заступник директора - ТОВ "ОБІО", 10025, м.Житомир, вул.Промислова, 6.

Директор - Приватне підприємство "Терра", 04201, м. Київ, вул. Майорова, 7, офіс №1064

Перший заступник генерального директора - ТОВ "КУП" Реаліті", 04201, м. Київ, вул. Майорова, 7, офіс 1064.

Непогашена судимість за корисливі і посадові злочини відсутня.

**Головний бухгалтер - Самойлова Віра Олександрівна**; 1960 року народження. Освіта: повна вища. Стаж керівної роботи (років): 18. Найменування підприємства та попередня посада, яку займав: ТОВ «Передові технології плюс», головний бухгалтер. Прийнята на посаду згідно Наказу № 46-п від 16.01.2012 року. Обов'язки та повноваження визначені Статутом підприємства. Стаж керівної роботи - 18 років, загальний стаж роботи - 31 рік.

Заробітна плата за 2012 рік склала 43 800,00 грн.

Попередні посади: головний бухгалтер ТОВ «ПВІ ЗІТ Нафтогазбудізоляція», головний бухгалтер ТОВ «Передові технології плюс».

Також, обіймає такі посади:

Головний бухгалтер - Приватне підприємство "Терра" -, 04201, м. Київ, вул. Майорова, 7, офіс 1064

Головний бухгалтер -ТОВ "Арт-Пласт" 03049, м. Київ, пр-т Повітрофлотський, 14/17

Непогашена судимість за корисливі та посадові злочини відсутня.

Не надала згоди на розкриття власних паспортних даних.

#### **Інформація про засновників та/або учасників емітента та кількість і вартість акцій (розміру часток, паїв)**

##### **Юридичні особи:**

**ПАТ "Закритий недиверсифікований венчурний корпоративний фонд "Перший інвестиційно-будівельний"** (код за ЄДРПОУ 34044682), місцезнаходження: вулиця Майорова, 7, офіс 1064, місто Київ, Оболонський, м. Київ, Україна, 04201. Засновнику/учаснику належить 100% від загальної кількості акцій (часток, паїв).

##### **Фізичні особи:**

Відсутні.

#### **4. Інформація про цінні папери емітента**

##### **Інформація про випуски акцій**

Немає даних.

##### **Процентні облігації**

Не випускались.

## **Дисконтні облігації**

Випуск зареєстровано 07.12.2011 року, номер свідоцтва про реєстрацію випуску - 192/2/11, орган, що зареєстрував випуск - Державна комісія з цінних паперів та фондового ринку, номінальною вартістю - 1 грн. у кількості 240000000 штук у випуску, загальною номінальною вартістю 240000000 грн. Форма існування та форма випуску - Бездокументарні іменні. Дата погашення облігацій - 20.12.2021 року. Мета емісії : Фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій у повному обсязі будуть направлені на купівлю цінних паперів підприємств України будівельної, переробної, нафтохімічної, молочної та інших галузей промисловості, що характеризуються зростанням капіталізації та доходності.

Інформація про зовнішні ринки, на яких здійснюється торгівля цінними паперами емітента:

Торгівля цінними паперами здійснюється виключно на внутрішньому ринку.

Інформація щодо факту лістингу/делістингу цінних паперів емітента на фондових біржах:

Цінні папери не перебували в лістингу.

Мета додаткової емісії:

Додаткова емісія не передбачається

Спосіб розміщення:

Відкрите

Дострокове погашення:

Можливість дострокового погашення облігацій не передбачено.

## **Цільові (безпроцентні) облігації**

Не випускались.

## **Інформація про інші цінні папери, випущені емітентом (випуск яких підлягає реєстрації) (крім іпотечних облігацій, іпотечних сертифікатів, сертифікатів ФОН)**

Немає даних.

## **Інформація про похідні цінні папери**

Немає даних.

## **5. Інформація про зміну особи, яка веде облік прав власності на цінні папери емітента у депозитарній системі України**

Немає даних.

## **6. Інформація про загальні збори**

Емітент – Товариство з обмеженою відповідальністю.

## **7. Інформація про дивіденди**

За звітній та попередні періоди дивіденди не нараховувались та не виплачувались.

## **8. Інформація щодо аудиторського висновку**

### **Інформація про аудитора (аудиторську фірму), який здійснив аудиторську перевірку емітента:**

**ТОВ "Аудиторська фірма "Арама"** (код за ЄДРПОУ - **25409247**), організаційно-правова форма: Товариство з обмеженою відповідальністю. Місцезнаходження: вул. Турівська, 32, кв.4, м. Київ, Подільський, м. Київ, 04070. Аудитор має ліцензію на цей вид діяльності 1921, що видана: Аудиторська Палата України 26.01.2001 року. Контактний телефон: 0444287129, факс: 0444287130. Основний вид діяльності: Аудитор (аудиторська фірма), яка надає аудиторські послуги емітенту. Договір про надання аудиторських послуг № 25/10 від 25.10.2012р.

### **Загальний висновок аудитора (аудиторської фірми):**

Аудиторський висновок

(звіт незалежного аудитора)

щодо фінансової звітності

Товариства з обмеженою відповідальністю

«ГРАД ІНВЕСТ» станом на 31 грудня 2012 року

Власникам ТОВ «ГІВЕСТ»

Керівництву ТОВ «ГІВЕСТ»

Національній Комісії з цінних паперів та фондового ринку

Звіт щодо фінансової звітності.

Ми провели аудит фінансової звітності Товариства з обмеженою відповідальністю

«ГРАД ІНВЕСТ» (код ЄДРПОУ 33550712; місцезнаходження 04201, м. Київ, вул. Майорова, буд. 7, офіс № 1064; адреса державної реєстрації 04201, м. Київ, вул. Майорова, буд. 7, офіс № 1064; дата держреєстрації 23.06.2005 № 10721020000003696, далі Товариство), що додається, яка включає баланс станом на 31 грудня 2012 року, звіт про фінансові результати за 2012 рік, звіт про рух грошових коштів за 2012 рік, звіт про власний капітал за 2012 рік, примітки за 2012 рік.

Відповідальність управлінського персоналу.

Управлінський персонал Товариства з обмеженою відповідальністю «ГРАД ІНВЕСТ» (надалі Товариство) несе відповідальність за складання та достовірне подання фінансової звітності відповідно до вимог Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні», вимог Національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку та такий внутрішній контроль, який управлінський персонал визначає потрібним для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень унаслідок шахрайства або помилки.

Відповідальність управлінського персоналу охоплює:

- розробку, впровадження та застосування внутрішнього контролю стосовно підготовки та достовірного відображення інформації у фінансовій звітності, яка не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки;
- вибір та застосування відповідних принципів бухгалтерського обліку, облікової політики, а також облікових оцінок, які відповідають обставинам;
- відповідальність за початкові сальдо на рахунках бухгалтерського і податкового обліку.

Підготовка фінансової звітності вимагає від керівництва розрахунків та припущень, що впливають на суми активів та зобов'язань, відображених у фінансовій звітності, а також на суми доходів та витрат, що відображаються у фінансових звітах протягом звітного періоду.

За фінансово-господарську діяльність ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ» і за повноту та достовірність представленої до перевірки фінансової звітності у 2012 році відповідали директор Массальський Андрій Вікторович і головний бухгалтер Самойлова Віра Олександрівна.

Відповідальність аудитора.

Нашою відповідальністю є висловлення думки щодо вище вказаної фінансової звітності на основі результатів проведеного аудиту. Ми здійснили аудиторську перевірку відповідно до Міжнародних стандартів аудиту. Ці стандарти вимагають від нас дотримання відповідних етичних вимог, а також планування й виконання аудиту для дотримання достатньої впевненості, що фінансова звітність не містить суттєвих викривлень.

Аудит передбачає виконання аудиторських процедур для отримання аудиторських доказів щодо сум і розкриттів у фінансовій звітності. Вибір процедур залежав від судження аудитора та включав оцінку ризиків суттєвих викривлень фінансової звітності внаслідок шахрайства або помилки. Виконуючи оцінку цих ризиків, ми розглянули заходи внутрішнього контролю, що стосуються складання та достовірного подання суб'єктом господарювання фінансової звітності з метою розробки аудиторських процедур, які відповідають обставинам, а не з метою висловлення думки щодо ефективності внутрішнього контролю суб'єкта господарювання. Аудит включав також оцінку відповідності використання облікової політики, прийнятності облікових оцінок, зроблених управлінським персоналом, та оцінку загального подання фінансової звітності.

Ми підкреслюємо, що в зв'язку з характером аудиторської перевірки та іншими властивими аудиторській перевірці обмеженнями (разом з обмеженнями, властивими будь-якій системі бухгалтерського обліку і внутрішнього контролю) існує неминучий ризик того, що будь-які викривлення можуть залишитися невиявленими. Крім того ми застерігаємо, що наша перевірка хоч і стосується системи нарахування деяких податків, не може вважатися податковою ревізією і має обмеження, які властиві будь-яким податковим рекомендаціям.

Інформація, що міститься у цьому звіті, базується на даних бухгалтерського обліку, звітності та документах ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ», що були надані аудиторам керівниками та працівниками Товариства, яка вважається надійною і достовірною.

Ми вважаємо, що проведена нами аудиторська перевірка забезпечує обґрунтовану підставу для висловлення модифікованої аудиторської думки.

Підстава для висловлення умовно-позитивної думки.

Аудитори не були присутні при інвентаризації активів і зобов'язань Товариства станом на 31 грудня 2012 року і, відповідно, ми не мали змоги визначити, чи була потреба в коригуванні

зазначених сум. З урахуванням такого обмеження висловлення думки щодо достовірності активів і зобов'язань базувалось виключно на підставі первинної документації.

Умовно-позитивна думка.

На нашу думку, обставини, що викладені у параграфі «Підстава для висловлення умовно-позитивної думки», мали обмежений вплив на висловлення нашої думки щодо фінансової звітності Товариства за 2012 рік. Фінансова звітність відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах, фінансовий стан Товариства з обмеженою відповідальністю «ГРАД ІНВЕСТ» на 31 грудня 2012 року та його фінансові результати за 2012 рік, відповідно до вимог П(С)БО, чинних на дату балансу, та прийнятої облікової політики.

**9. Інформація щодо дати розміщення повного тексту річної інформації у загальнодоступній інформаційній базі даних Комісії та іншого оприлюднення**

|   |   |                      |               |
|---|---|----------------------|---------------|
| Річна інформація розміщена у загальнодоступній інформаційній базі даних Комісії |   |                      | 17.04.2013 р. |
|   |   |                      | (дата)        |
| Річна інформація розміщена на сторінці (за наявності)                           | gradinvest.uafin.net<br>(адреса сторінки) | в мережі<br>Інтернет | 17.04.2013 р. |
|   |   |                      | (дата)        |

**10. Підпис**

10.1. Особа, зазначена нижче, підтверджує достовірність наведеної інформації та визнає, що вона несе відповідальність згідно з законодавством.

|   |          |  |
|---|----------|--|
| 10.2. Директор<br>(найменування посади) | (підпис) | Массальський А. В.<br>(ініціали та прізвище керівника) |
|   | М. П.    | 17.04.2013<br>(дата)                                   |