

Титульний аркуш

Підтверджую ідентичність електронної та паперової форм інформації, що подається до Комісії, та достовірність інформації, наданої для розкриття в загальнодоступній інформаційній базі даних Комісії.

Директор (посада)	М.П.	Гончаров Андрій Юрійович (прізвище та ініціали керівника)
		17.04.2014 (дата)

Річна інформація емітента цінних паперів за 2013 рік

I. Загальні відомості

- Повне найменування емітента
Товариство з обмеженою відповідальністю "ГРАД ІНВЕСТ"
- Організаційно-правова форма
Товариство з обмеженою відповідальністю
- Код за ЄДРПОУ
33550712
- Місцезнаходження
м. Київ , -, 04201, Київ, Майорова, 7, оф.1064
- Міжміський код, телефон та факс
(044) 492-88-61 (044) 287-35-16
- Електронна поштова адреса
GRADINVEST@EMITENT.NET.UA

II. Дані про дату та місце оприлюднення річної інформації

- | | |
|---|--|
| 1. Річна інформація розміщена у загальнодоступній інформаційній базі даних Комісії | 17.04.2014
(дата) |
| 2. Річна інформація опублікована у "Бюлетень. Цінні папери України" 73 (3870)
(номер та найменування офіційного друкованого видання) | 18.04.2014
(дата) |
| 3. Річна інформація розміщена на власній сторінці
www.gradinvest.uaфин.net
(адреса сторінки) | в мережі
Інтернет
17.04.2014
(дата) |

Зміст

1. Основні відомості про емітента:	X
2. інформація про одержані ліцензії (дозволи) на окремі види діяльності	
3. Відомості щодо участі емітента в створенні юридичних осіб	
4. Інформація щодо посади корпоративного секретаря	
5. Інформація про рейтингове агентство	X
6. Інформація про засновників та/або учасників емітента та кількість і вартість акцій (розміру часток, паїв)	X
7. Інформація про посадових осіб емітента:	
1) інформація щодо освіти та стажу роботи посадових осіб емітента	X
2) інформація про володіння посадовими особами емітента акціями емітента	
8. Інформація про осіб, що володіють 10 відсотками та більше акцій емітента	
9. Інформація про загальні збори акціонерів	
10. Інформація про дивіденди	
11. Інформація про юридичних осіб, послугами яких користується емітент	X
12. Відомості про цінні папери емітента:	
1) інформація про випуски акцій емітента	
2) інформація про облігації емітента	X
3) інформація про інші цінні папери, випущені емітентом	
4) інформація про похідні цінні папери	
5) інформація про викуп власних акцій протягом звітного періоду	
13. Опис бізнесу	X
14. Інформація про господарську та фінансову діяльність емітента:	
1) інформація про основні засоби емітента (за залишковою вартістю)	X
2) інформація щодо вартості чистих активів емітента	X
3) інформація про зобов'язання емітента	X
4) інформація про обсяги виробництва та реалізації основних видів продукції	
5) інформація про собівартість реалізованої продукції	
15. Інформація про забезпечення випуску боргових цінних паперів	X
16. Відомості щодо особливої інформації та інформації про іпотечні цінні папери, що виникла протягом звітного періоду	X
17. Інформація про стан корпоративного управління	
18. Інформація про випуски іпотечних облігацій	
19. Інформація про склад, структуру і розмір іпотечного покриття:	
1) інформація про розмір іпотечного покриття та його співвідношення з розміром (сумою) зобов'язань за іпотечними облігаціями з цим іпотечним покриттям	
2) інформація щодо співвідношення розміру іпотечного покриття з розміром (сумою) зобов'язань за іпотечними облігаціями з цим іпотечним покриттям на	

кожну дату після змін іпотечних активів у складі іпотечного покриття, які відбулися протягом звітного періоду

3) інформація про заміни іпотечних активів у складі іпотечного покриття або включення нових іпотечних активів до складу іпотечного покриття

4) відомості про структуру іпотечного покриття іпотечних облігацій за видами іпотечних активів та інших активів на кінець звітного періоду

5) відомості щодо підстав виникнення у емітента іпотечних облігацій прав на іпотечні активи, які складають іпотечне покриття за станом на кінець звітного року

20. Інформація про наявність прострочених боржником строків сплати чергових платежів за кредитними договорами (договорами позики), права вимоги за якими забезпечено іпотеками, які включено до складу іпотечного покриття

21. Інформація про випуски іпотечних сертифікатів

22. Інформація щодо реєстру іпотечних активів

23. Основні відомості про ФОН

24. Інформація про випуски сертифікатів ФОН

25. Інформація про осіб, що володіють сертифікатами ФОН

26. Розрахунок вартості чистих активів ФОН

27. Правила ФОН

28. Відомості про аудиторський висновок (звіт) X

29. Текст аудиторського висновку (звіту) X

30. Річна фінансова звітність X

31. Річна фінансова звітність, складена відповідно до Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (у разі наявності)

32. Звіт про стан об'єкта нерухомості (у разі емісії цільових облігацій підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва) X

33. Примітки

Не заповнено: Інформація про одержані ліцензії (дозволи) на окремі види діяльності - Емітент не одержував ліцензії (дозволи) на окремі види діяльності. Не заповнено: Відомості щодо участі емітента в створенні юридичних осіб - не приймав участі у створенні юр. осіб. Не заповнено: Відомості щодо належності емітента до будь-яких об'єднань підприємств - Емітент не належить до будь-яких об'єднань підприємств. Не заповнено: Інформація про засновників та/або учасників емітента та кількість і вартість акцій (розміру часток, паїв) (фізичні особи) - Емітент не випускав акції (організаційно-правова форма Емітента - ТОВ), єдиним учасником товариства є юридична особа. Не заповнено: Інформація про володіння посадовими особами емітента акціями емітента - Емітент не випускав акції (організаційно-правова форма Емітента - ТОВ), тому посадові особи не володіють акціями емітента. Не заповнено: Інформація про володіння посадовими особами емітента акціями емітента (усього) - Емітент не випускав акції (організаційно-правова форма Емітента - ТОВ), тому посадові особи не володіють акціями емітента. Не заповнено: Інформація про осіб, що володіють 10 відсотків та більше акцій емітента (юридичні особи) - Емітент не випускав акції (організаційно-правова форма Емітента - ТОВ), тому посадові особи не володіють акціями емітента. Не заповнено: Інформація про осіб, що володіють

10 відсотків та більше акцій емітента (фізичні особи) - Емітент не випускав акції (організаційно-правова форма Емітента - ТОВ), тому посадові особи не володіють акціями емітента. Не заповнено: Інформація про осіб, що володіють 10 відсотків та більше акцій емітента (усього) - Емітент не випускав акції (організаційно-правова форма Емітента - ТОВ), тому посадові особи не володіють акціями емітента. Не заповнено: Інформація про засновників та/або учасників емітента та кількість і вартість акцій (розміру часток, паїв) (фізичні особи) - Серед учасників та/або засновників немає фізичних осіб. Не заповнено: Інформація про загальні збори акціонерів - Емітент діє в формі товариства з обмеженою відповідальністю. Не заповнено: Інформація про дивіденди - Емітент не нараховував та не виплачував протягом 2013 року. Не заповнено: Інформація про випуски акцій - Емітент діє в формі товариства з обмеженою відповідальністю. Емітент здійснює випуск облігацій. Не заповнено: Процентні облігації - Емітент не випускав Процентні облігації. Не заповнено: Інформація про похідні цінні папери - Емітент не випускав інші цінні папери, окрім облігацій. Не заповнено: Інформація про інші цінні папери, випущені емітентом (емісія яких підлягає реєстрації) (крім іпотечних облігацій, іпотечних сертифікатів, сертифікатів ФОН) - Емітент не випускав інші цінні папери, окрім облігацій. Не заповнено: Інформація про викуп власних акцій протягом звітного періоду - Емітент не здійснював випуску акцій. Не заповнено: Інформація щодо виданих сертифікатів цінних паперів. Інформація щодо замовлених та виданих сертифікатів цінних паперів - Емітент не замовляв та не видавав сертифікати цінних паперів. Не заповнено: Інформація щодо виданих сертифікатів цінних паперів. Інформація щодо замовлених бланків сертифікатів інших цінних паперів - Емітент не замовляв та не видавав сертифікати цінних паперів. Не заповнено: Інформація щодо виданих сертифікатів цінних паперів. Інформація щодо виданих власникам сертифікатів інших цінних паперів - Емітент не видавав власникам сертифікатів інших цінних паперів. Не заповнено: Інформація про зобов'язання емітента (за кожним кредитом) - у Емітента протягом 2013 року не виникло зобов'язань за жодним кредитом. Не заповнено: Інформація про зобов'язання емітента (за іпотечними цінними паперами) - у Емітента протягом 2013 року не виникло зобов'язань за іпотечними цінними паперами. Не заповнено: Інформація про зобов'язання емітента (за сертифікатами ФОН) - у Емітента протягом 2013 року не виникло зобов'язань за сертифікатами ФОН. Не заповнено: Інформація про зобов'язання емітента (за іншими цінними паперами (у тому числі за похідними цінними паперами)) - у Емітента протягом 2013 року не виникло зобов'язань за іншими цінними паперами (у тому числі за похідними цінними паперами) Не заповнено: Інформація про зобов'язання емітента (за фінансовими інвестиціями в корпоративні права) - у Емітента протягом 2013 року не виникло зобов'язань за фінансовими інвестиціями в корпоративні права. Копія протоколу загальних зборів емітента, які проведені за звітний період не додається до паперової форми, оскільки організаційно-правова форма Емітента товариство з обмеженою відповідальністю. Не заповнено: Інформація про стан корпоративного управління. Загальні збори акціонерів. Органи управління. Залучення інвестицій та вдосконалення практики корпоративного управління - Емітент не проводить корпоративного управління. Інформація про випуски іпотечних сертифікатів – Емітент не здійснював випуск іпотечних сертифікатів. Інформація щодо реєстрації іпотечних активів – Емітент не випускав і не здійснював реєстр іпотечних активів. Інформація про наявність прострочених боржником строків сплати чергових платежів за кредитними договорами (договорами позики), права вимоги за якими забезпечено

іпотеками, які включено до складу іпотечного покриття ; інформація про склад, структуру і розмір іпотечного покриття; основні відомості про ФОН; інформація про випуски сертифікатів ФОН; інформація про осіб, що володіють сертифікатами ФОН; розрахунок вартості чистих активів ФОН; правила ФОН - не заповнено, оскільки емітент не здійснював випуску цінних паперів, окрім облігацій.Річна фінансова звітність, складена відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності не подається, оскільки емітент не складає фінансову звітність, складену відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності.Не заповнено: Інформація про собівартість реалізованої продукції; Інформація про обсяги виробництва та реалізації основних видів продукції - Емітент не займається видами діяльності, які класифікуються як добувна переробна промисловість або виробництво та розподілення електроенергії, газу, води за класифікаторами видів економічної діяльності.

III. Основні відомості про емітента

1. Повне найменування

Товариство з обмеженою відповідальністю "ГРАД ІНВЕСТ"

2. Серія і номер свідоцтва про державну реєстрацію юридичної особи (за наявності)

10721020000003696

3. Дата проведення державної реєстрації

23.06.2005

4. Територія (область)

м. Київ

5. Статутний капітал (грн)

160000000

6. Відсоток акцій у статутному капіталі, що належить державі

0

7. Відсоток акцій (часток, паїв) статутного капіталу, що передано до статутного капіталу державного (національного) акціонерного товариства та/або холдингової компанії

0

8. Середня кількість працівників (осіб)

12

9. Основні види діяльності із зазначенням найменування виду діяльності та коду за КВЕД

41.20 Будівництво житлових та не житлових будівель

46.90 Неспеціалізована оптова торгівля

66.19 Інша допоміжна діяльність у сфері фінансових послуг, крім страхування та пенсійного забезпечення

10. Органи управління підприємства

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 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.

11. Банки, що обслуговують емітента:

1) найменування банку (філії, відділення банку), який обслуговує емітента за поточним рахунком у національній валюті

ПАТ "Банк "Київська Русь"

2) МФО банку

319092

3) поточний рахунок

2600144272001

4) найменування банку (філії, відділення банку), який обслуговує емітента за поточним рахунком у іноземній валюті

н/д

5) МФО банку

н/д

6) поточний рахунок

н/д

15. Інформація про рейтингове агентство

Найменування рейтингового агентства	Ознака рейтингового агентства (уповноважене, міжнародне)	Дата визначення або поновлення рейтингової оцінки емітента або цінних паперів емітента	Рівень кредитного рейтингу емітента або цінних паперів емітента
1	2	3	4
ТОВ "Рейтингове агентство "ІВІ-Рейтинг"	уповноважене рейтингове агентство	10.09.2013	uaCCC, uaBB

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

Найменування юридичної особи засновника та/або учасника	Код за ЄДРПОУ засновника та/або учасника	Місцезнаходження	Відсоток акцій (часток, паїв), які належать засновнику та/або учаснику (від загальної кількості)
ПАТ "Закритий недиверсифікований венчурний корпоративний фонд "Перший інвестиційно-будівельний"	34044682	04201Україна м. Київ вул. Майорова,7, оф.1064	100
Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи	Серія, номер, дата видачі та найменування органу, який видав паспорт*		Відсоток акцій (часток, паїв), які належать засновнику та/або учаснику (від загальної кількості)
Усього			100

V. Інформація про посадових осіб емітента

6.1. Інформація щодо освіти та стажу роботи посадових осіб емітента

1) посада

Директор

2) прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи або повне найменування юридичної особи

Гончаров Андрій Юрійович

3) паспортні дані фізичної особи (серія, номер, дата видачі, орган, який видав)* або код за ЄДРПОУ юридичної особи

СН 944432 31.12.1998 Старокиївське РУ ГУ МВС України в м. Києві

4) рік народження**

1965

5) освіта**

Повна вища

6) стаж керівної роботи (років)**

23

7) найменування підприємства та попередня посада, яку займав**

Фінансовий директор ТОВ "ТД "Італ-кераміка"

8) дата обрання та термін, на який обрано

20.09.2013 безстроково

9) Опис

Прийнятий на посаду директора 20.09.2013 року за сумісництвом. Обов'язки та повноваження визначені Статутом підприємства. Стаж керівної роботи - 23 роки, загальний стаж роботи - 31 роки.

Заробітня плата за 2013 рік склала 26 473,06 грн.

Попередні посади: Фінансовий директор ТОВ "ТД "Італ-кераміка", директор ТОВ "ОБИО" 32828660.

Також, обіймає такі посади:

Директор ТОВ "ОБИО", 32828660, 10025, м. Житомир, вул. Промислова,6

Непогашена судимість за корисливі та посадові злочини відсутня.

* Зазначається у разі надання згоди фізичної особи на розкриття паспортних даних. У разі ненадання згоди посадової особи на розкриття паспортних даних про це зазначається у описі.

** Заповнюється щодо фізичних осіб.

1) посада

Головний бухгалтер

2) прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи або повне найменування юридичної особи

Самойлова Віра Олександрівна

3) паспортні дані фізичної особи (серія, номер, дата видачі, орган, який видав)* або код за ЄДРПОУ юридичної особи

СН 858643 14.07.1998 Подільське РУ ГУ МВС України в м. Києві

4) рік народження**

1960

5) освіта**

Повна вища

6) стаж керівної роботи (років)**

19

7) найменування підприємства та попередня посада, яку займав**

ТОВ "Передові технології плюс", головний бухгалтер

8) дата обрання та термін, на який обрано

16.01.2012 безстроково

9) Опис

Прийнята на посаду згідно Наказу № 46-п від 16.01.2012 року. Обов'язки та повноваження визначені Статутом підприємства. Стаж керівної роботи - 19 років , загальний стаж роботи - 32 роки.

Заробітня плата за 2013 рік склала 59 420,73 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.

* Зазначається у разі надання згоди фізичної особи на розкриття паспортних даних. У разі ненадання згоди посадової особи на розкриття паспортних даних про це зазначається у описі.

** Заповнюється щодо фізичних осіб.

ІХ. Інформація про осіб, послугами яких користується емітент

Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи	Публічне акціонерне товариство "Національний депозитарій України"
Організаційно-правова форма	Публічне акціонерне товариство
Код за ЄДРПОУ	30370711
Місцезнаходження	01001 Україна м. Київ Шевченківський м. Київ вул. Б. Грінченко,3
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	АВ 581322
Назва державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Державна Комісія з цінних паперів та фондового ринку
Дата видачі ліцензії або іншого документа	19.09.2006
Міжміський код та телефон	0443777265
Факс	0442791249
Вид діяльності	Юридична особа, яка здійснює професійну депозитарну діяльність депозитарію
Опис	Емітент не веде самостійно реєстр власників іменних цінних паперів.

Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи	Публічне акціонерне товариство "Банк "Київська Русь"
Організаційно-правова форма	Публічне акціонерне товариство
Код за ЄДРПОУ	24214088
Місцезнаходження	04071 Україна м. Київ Подільський м. Київ вул. Хорива, 11-А
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	АВ №581317
Назва державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Державна комісія з цінних паперів та фондового ринку
Дата видачі ліцензії або іншого документа	20.05.2011
Міжміський код та телефон	0445457663
Факс	0445457663
Вид діяльності	Юридична особа, яка здійснює професійну депозитарну діяльність зберігача
Опис	Емітент не веде самостійно реєстр власників іменних цінних паперів.

Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи	Товариство з обмеженою відповідальністю "Традекс-Трейд"
Організаційно-правова форма	Товариство з обмеженою відповідальністю
Код за ЄДРПОУ	35017751
Місцезнаходження	03049 Україна м. Київ Солом'янський м. Київ пр-т Повітрофлотський, 14/17
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	АЕ №263007
Назва державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку
Дата видачі ліцензії або іншого документа	25.03.2013

Міжміський код та телефон	0445026738
Факс	0445026738
Вид діяльності	Торговець цінними паперами
Опис	Емітент не веде самостійно реєстр власників іменних цінних паперів.

Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи	Товариство з обмеженою відповідальністю "Аудиторська фірма "Арама"
Організаційно-правова форма	Товариство з обмеженою відповідальністю
Код за ЄДРПОУ	25409247
Місцезнаходження	04070 Україна м. Київ Подільський м. Київ вул. Турівська, 32, кв.4
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	1921
Назва державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Аудиторська палата України
Дата видачі ліцензії або іншого документа	26.01.2011
Міжміський код та телефон	0444287129
Факс	0444287130
Вид діяльності	Аудитор (аудиторська фірма), яка надає аудиторські послуги
Опис	Емітент не веде самостійно реєстр власників іменних цінних паперів.

Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи	Приватне акціонерне товариство "Українська фондова біржа"
Організаційно-правова форма	Приватне акціонерне товариство
Код за ЄДРПОУ	14281095
Місцезнаходження	01034 Україна м. Київ Шевченківський м. Київ м. Київ, пров. Рильський, 10
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	АВ №581214
Назва державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Державна комісія з цінних паперів та фондового ринку
Дата видачі ліцензії або іншого документа	26.04.2011
Міжміський код та телефон	0442794158
Факс	0442785140
Вид діяльності	Діяльність з організації торгівлі на фондовому ринку
Опис	Емітент не веде самостійно реєстр власників іменних цінних паперів.

Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи	Товариство з обмеженою відповідальністю "Рейтингове агенство "ІВІ-Рейтинг"
Організаційно-правова форма	Товариство з обмеженою відповідальністю
Код за ЄДРПОУ	33262696
Місцезнаходження	03680 Україна м. Київ Голосіївський м. Київ вул. Горького, 172, оф.1014
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	№3

Назва державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Державна комісія цінних паперів та фондового ринку
Дата видачі ліцензії або іншого документа	12.04.2010
Міжміський код та телефон	0443629084
Факс	0443629084
Вид діяльності	Юридична особа, яка уповноважена здійснювати рейтингову оцінку емітента та/або його цінних паперів
Опис	Емітент не веде самостійно реєстр власників іменних цінних паперів.

X. Відомості про цінні папери емітента

2. Інформація про облігації емітента (для кожного непогашеного випуску облігацій)

2) дисконтні облігації

Дата реєстрації випуску	Номер свідоцтва про реєстрацію випуску	Найменування органу, що зареєстрував випуск	Номінальна вартість (грн)	Кількість у випуску (штук)	Форма існування та форма випуску	Загальна номінальна вартість (грн)	Дата погашення облігацій
1	2	3	4	5	6	7	8
07.12.2011	192/2/11	Державна комісія з цінних паперів та фондового ринку	1	240000000	Бездокументарні іменні	240000000	20.12.2021
Опис	<p>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 перебувають в лістингу на ПрАТ "Українська фондова біржа". Мета додаткової емісії: Додаткова емісія не передбачається Спосіб розміщення: Відкрите Дострокове погашення: Можливість дострокового погашення облігацій не передбачено.</p>						

3) цільові (безпроцентні) облігації

Дата реєстрації випуску	Номер свідоцтва про реєстрацію випуску	Найменування органу, що зареєстрував випуск	Номінальна вартість (грн)	Кількість у випуску (штук)	Форма існування та форма випуску	Загальна номінальна вартість (грн)	Найменування товару (послуги), під який здійснено випуск	Дата погашення облігацій
1	2	3	4	5	6	7	8	9
29.12.2012	312/2/12	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку	67.72	2341956	Бездокументарні іменні	158597260.32	Житлово-офісний комплекс з житловими приміщеннями, нежитловими приміщеннями та	02.10.2014

							підземним паркінгом за адресою м. Київ, вул. Островського, 40	
Опис	<p>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: Можливе дострокове погашення.</p>							
29.12.2012	313/2/12	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку	67.72	353000	Бездокументарні іменні	23905160	Житлово-офісний комплекс з житловими приміщеннями, нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом за адресою м. Київ, вул. Островського, 40	02.10.2014
Опис	<p>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 перебували в лістингу на ПрАТ "Українська фондова біржа" з 23.10.2013 по 01.02.2014р. Мета додаткової емісії: Додаткова емісія не передбачається Спосіб розміщення: Відкрите Дострокове погашення: Можливе дострокове погашення.</p>							
29.12.2012	314/2/12	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку	67.72	308986	Бездокументарні іменні	20924531.92	Житлово-офісний комплекс з житловими приміщеннями, нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом за	02.10.2014

							адресою м. Київ, вул. Островського, 40	
Опис	<p>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 перебували в лістингу на ПрАТ "УФБ" з 23.10.2013 по 01.02.2014р. Мета додаткової емісії: Додаткова емісія не передбачається Спосіб розміщення: Відкрите Дострокове погашення: Можливе дострокове погашення.</p>							

XI. Опис бізнесу

ТОВ "ГРАД ІНВЕСТ" було створено відповідно до рішення засновників товариства Протоколом №1 Установчих зборів від 7 червня 2005 року і зареєстровано Святошинською районною у місті Києві державною адміністрацією 23 червня 2005 року. Товариство було створено для здійснення загального будівництва житлових будинків.

У 2013 році злиття, поділу, приєднання та виділу не було.

Вищим органом управління Товариства є Загальні Збори Учасників, що складаються з учасників або призначених ними представників. Виконавчим органом Товариства є Директор. Контроль за діяльністю Директора Товариства здійснюється Ревізійною комісією, що утворюється Загальними Зборами Учасників. Дочірніх підприємств, філій, представництв та інших відокремлених структурних підрозділів Товариство не має. Зміни в організаційній структурі не відбувалися.

Кількість працівників Товариства на кінець звітного періоду складає 12 осіб, в тому числі за основним місцем роботи - 4 особи, працюють за сумісництвом - 8 осіб, на умовах неповного робочого часу - 0 осіб.

Фонд оплати праці на кінець звітного періоду складає 422 000,00 грн.

Зміни чисельності працівників у звітному періоді відбулися не суттєві.

Фонд оплати праці зріс порівняно з попереднім роком на 108 000,00 грн.

Кадрова програма емітента спрямована на підвищення рівня кваліфікації працівників та відповідність їх операційним потребам емітента.

Емітент не належить до будь-яких об'єднань підприємств.

Емітент не веде спільної діяльності з іншими організаціями, підприємствами та установами.

Пропозицій, щодо реорганізації з боку третіх осіб Товариство не мало.

На підставі наказу "Про облікову політику та організацію бухгалтерського обліку" на підприємстві здійснюється ведення бухгалтерського обліку згідно з принципами та методами, передбаченими положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку. Застосовується План рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських операцій підприємств і організацій. З метою забезпечення необхідної деталізації обліково-економічної інформації бухгалтер своїми розпорядженням вводить додаткову систему субрахунків. Застосовується журнально-ордерна система обліку з використанням персональних комп'ютерів. Організовується аналітичний облік руху товарно-матеріальних цінностей: у бухгалтерії – у відомостях обліку залишків матеріалів у кількісно-сумарному виразі. Ведеться податковий облік відповідно до законодавства України. Термін використання необоротних активів визначається щодо кожного об'єкта окремо в момент зарахування його на баланс, виходячи з терміну корисного використання подібних активів, передбачуваного морального зносу. Резервування коштів на забезпечення оплати відпусток, додаткове пенсійне забезпечення, забезпечення гарантійних зобов'язань, інших витрат і платежів не проводиться. Застосовуються методи оцінки запасів при відпуску їх у виробництво, продажу чи іншому вибутті - ідентифікованої собівартості відповідної одиниці запасів.

Основними видами господарської діяльності є будівництво будівель, купівля - продаж

будівельних матеріалів та здавання в суборенду нерухомого майна. Сезонної залежності немає. Основний ринок збуту внутрішній. Інформація щодо поточних і потенційних господарських, фінансових та економічних ризиків: ризик, пов'язаний зі змінами кон'юнктури ринку, в якому діє Товариство; ризик збільшення податкового навантаження; ризик збільшення кількості конкурентів; ризик збільшення собівартості продукції; ризик кризових явищ на фінансовому ринку; ризик зміни правового середовища (в т.ч. податкової політики); політичний ризик (ризик продовження періоду політичної нестабільності); макроекономічні та форс-мажорні ризики. Інформація стосовно системи оцінки та управління ризиками (за наявності). Товариство не має системи оцінки та управління ризиками. Товариство не має дочірніх підприємств, які разом із емітентом становлять єдину групу суб'єктів господарювання. Товариство займається будівництвом будівель, іншими роботами з завершенням будівництва. Протягом звітнього періоду Товариство не розпочинало здійснювати нові види діяльності і не припиняло здійснювати певні види діяльності. Продукції (товари, роботи, послуги), за рахунок продажу яких Товариство отримало 10 або більше відсотків доходу за звітний період немає. Товариство не проводить свою діяльність у інших країнах. У звітному періоді Товариство не пропонувало нових видів продукції. Зміни в системі збуту продукції, які відбулися протягом звітнього періоду, та причини таких змін (у разі наявності таких змін):

Змін в системі збуту продукції у звітному періоді не було. Зміни, що відбулися в джерелах надходження сировини, а також, чи змінилися основні постачальники емітента.

Змін в постачанні матеріалів (сировини), комплектуючих та товарів Товариства імпортованих матеріалів (сировини) й товарів немає. Інформація про основних клієнтів емітента (ті клієнти, через яких було отримано 10 або більше відсотків доходу) за звітний період наростаючим підсумком з початку звітнього року та укладені з ними договори: Основних клієнтів, через яких було отримано 10 або більше відсотків доходу за звітний період немає. Інформацію про спільну діяльність, яку емітент здійснює з іншими підприємствами, установами, організаціями, та отриманий фінансовий дохід за звітний період наростаючим підсумком з початку звітнього року: з іншими підприємствами Товариство не веде спільну діяльність.

Суттєвих придбань і відчужень активів за останні 5 років не було. Підприємство не планує будь-яких інвестицій або придбань.

1. 25.01.2013 р. був укладений договір №БВ-13/2013 купівлі-продажу цінних паперів між ТОВ "Град Інвест" та ПАТ "ЗНВ КІФ "Перший інвестиційно-будівельний".

Сума договору складає 21 179 138,40 грн., підстава укладання та методика ціноутворення - за погодженням сторін.

2. 28.01.2013 р. був укладений договір №БВ-15/2013 купівлі-продажу цінних паперів між ТОВ "Град Інвест" та ПАТ "ЗНВ КІФ "Перший інвестиційно-будівельний".

Сума договору складає 10 710 136,00 грн., підстава укладання та методика ціноутворення - за погодженням сторін.

3. 03.06.2013 р. був укладений договір №БВ-269/2013 купівлі-продажу цінних паперів між ТОВ "Град Інвест" та ПАТ "ЗНВ КІФ "Перший інвестиційно-будівельний".

Сума договору складає 10 777 074,35 грн., підстава укладання та методика ціноутворення - за погодженням сторін.

4. 17.09.2013 р. був укладений договір №БВ-490/2013 купівлі-продажу цінних паперів між ТОВ "Град Інвест" та ПАТ "ЗНВ КІФ "Перший інвестиційно-будівельний".

Сума договору складає 8 000 001,92 грн., підстава укладання та методика ціноутворення - за погодженням сторін.

5. 02.10.2013 р. був укладений договір №БВ-540/2013 купівлі-продажу цінних паперів між ТОВ "Град Інвест" та ПАТ "ЗНВ КІФ "Перший інвестиційно-будівельний".

Сума договору складає 10 000 004,40 грн., підстава укладання та методика ціноутворення - за погодженням сторін.

6. 11.10.2013 р. був укладений договір №БВ-596/2013 купівлі-продажу цінних паперів між ТОВ "Град Інвест" та ПАТ "ЗНВ КІФ "Перший інвестиційно-будівельний".
Сума договору складає 20 000 000,79 грн., підстава укладання та методика ціноутворення - за погодженням сторін.
7. 30.10.2013 р. був укладений договір №БВ-618/2013 купівлі-продажу цінних паперів між ТОВ "Град Інвест" та ПАТ "ЗНВ КІФ "Перший інвестиційно-будівельний".
Сума договору складає 24 220 397,70 грн., підстава укладання та методика ціноутворення - за погодженням сторін.
8. 08.11.2013 р. був укладений договір №БВ-641/2013 купівлі-продажу цінних паперів між ТОВ "Град Інвест" та ПАТ "ЗНВ КІФ "Перший інвестиційно-будівельний".
Сума договору складає 10 052 512,184 грн., підстава укладання та методика ціноутворення - за погодженням сторін.
9. 14.11.2013 р. був укладений договір №БВ-654/2013 купівлі-продажу цінних паперів між ТОВ "Град Інвест" та ПАТ "ЗНВ КІФ "Перший інвестиційно-будівельний".
Сума договору складає 75 400 218,74 грн., підстава укладання та методика ціноутворення - за погодженням сторін.
10. 14.11.2013 р. був укладений договір №БВ-656/2013 купівлі-продажу цінних паперів між ТОВ "Град Інвест" та ПАТ "ЗНВ КІФ "Перший інвестиційно-будівельний".
Сума договору складає 22 166 566,20 грн., підстава укладання та методика ціноутворення - за погодженням сторін.
11. 15.11.2013 р. був укладений договір №БВ-660/2013 купівлі-продажу цінних паперів між ТОВ "Град Інвест" та ПАТ "ЗНВ КІФ "Перший інвестиційно-будівельний".
Сума договору складає 10 012 500,00 грн., підстава укладання та методика ціноутворення - за погодженням сторін.

Основні засоби емітента складаються з комп'ютерної техніки, тимчасових нетитульних споруд, що одержані за власні кошти. Строк використання основних засобів емітента - 3,5 роки. Ступінь зносу основних засобів на початок року складає 69%, а на кінець року - 73,5%. Місцезнаходження основних засобів емітента - офіс, будмайданчик. Удосконалення або розширення основних засобів, зростання виробничих потужностей не очікується.

Істотними проблемами, що впливають на діяльність емітента являються загальноекономічні : несприятлива зміна законодавства, гіперінфляція, погіршення економічної ситуації, ситуація на ринку нерухомості; протиправні дії представників контролюючих та парвоохоронних органів, які можуть змінити терміни вводу житла.

Протягом звітного періоду Товариство сплачувало штрафні санкції:

- 02.07.2013 р. сплачено штраф в сумі 1 020,00 грн. за адміністративне правопорушення на ринку цінних паперів;
- 17.07.2013 р. сплачено штраф в сумі 20 646,00 грн. за порушення містобудівної діяльності.

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

Станом на 31.12.2013 р. укладено, але ще не виконано договорів на суму 157 801 тис. грн.

ТОВ "Град Інвест" 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.

Судових справ, стороною в яких виступає емітент не було.

Інформація, що може бути істотною для оцінки інвестором фінансового стану та результатів діяльності емітента не виникло.

ХІІ. Інформація про господарську та фінансову діяльність емітента

13.1. Інформація про основні засоби емітента (за залишковою вартістю)

Найменування основних засобів	Власні основні засоби (тис. грн.)		Орендовані основні засоби (тис. грн.)		Основні засоби, всього (тис. грн.)	
	на початок періоду	на кінець періоду	на початок періоду	на кінець періоду	на початок періоду	на кінець періоду
1. Виробничого призначення:	37	39	0	0	0	0
будівлі та споруди	0	0	0	0	0	0
машини та обладнання	7	18	0	0	0	0
транспортні засоби	0	0	0	0	0	0
інші	30	21	0	0	0	0
2. Невиробничого призначення:	0	0	0	0	0	0
будівлі та споруди	0	0	0	0	0	0
машини та обладнання	0	0	0	0	0	0
транспортні засоби	0	0	0	0	0	0
інші	0	0	0	0	0	0
Усього	0	0	0	0	37	39
Опис	<p>Терміни та умови користування основними засобами (за основними групами): 3-5 років</p> <p>Первісна вартість основних засобів: на початок року - 120 тис.грн. на кінець року - 147 тис.грн.</p> <p>Ступінь зносу основних засобів: на початок року - 69% на кінець року - 73,5%</p> <p>Ступінь використання основних засобів: використовуються в повному обсязі</p> <p>Сума нарахованого зносу: на початок року - 83 тис.грн. на кінець року - 108 тис. грн.</p> <p>Суттєві зміни у вартості основних засобів зумовлені: суттєвих змін у вартості основних засобів немає</p> <p>Інформація про всі обмеження на використання майна емітента: обмеження відсутні.</p>					

2. Інформація щодо вартості чистих активів емітента

Найменування показника	За звітний період	За попередній період
Розрахункова вартість чистих активів (тис. грн)	92649	123132
Статутний капітал (тис. грн.)	160000	160000
Скоригований статутний капітал (тис. грн)	160000	160000
Опис	<p>Розрахунок вартості чистих активів відбувався відповідно до методичних рекомендацій ДКЦПФР (Рішення № 485 від 17.11.2004 року) та Положення (стандарту) бухгалтерського обліку 25 "Фінансовий звіт суб'єкта малого підприємництва", затвердженого Наказом Міністерства фінансів України № 39 від 25.02.2000 р. Визначення вартості чистих активів</p>	

	проводилося за формулою: Чисті активи = Необоротні активи + Оборотні активи + Витрати майбутніх періодів- Довгострокові зобов'язання - Поточні зобов'язання - Забезпечення наступних виплат і платежів - Доходи майбутніх періодів. Різниця між розрахунковою вартістю чистих активів і статутним капіталом на кінець звітного періоду становить -67351,00 тис.грн. Різниця між розрахунковою вартістю чистих активів та скоригованим статутним капіталом на кінець звітного періоду становить -67351,00 тис.грн. Різниця між розрахунковою вартістю чистих активів і статутним капіталом на кінець попереднього періоду становить -36868,00 тис.грн. Різниця між розрахунковою вартістю чистих активів та скоригованим статутним капіталом на кінець попереднього періоду становить -36868,00 тис.грн.
Висновок	Вартість чистих активів товариства з обмеженою відповідальністю менша від статутного капіталу (скоригованого). Вартість чистих активів товариства не менша від мінімального розміру статутного капіталу, встановленого законом. Згідно з вимогами п.4 ст.144 Цивільного кодексу України після закінчення другого та кожного наступного фінансового року товариство зобов'язане оголосити про зменшення свого статутного капіталу і зареєструвати відповідні зміни до статуту у встановленому порядку, якщо учасники не прийняли рішення про внесення додаткових вкладів.

3. Інформація про зобов'язання емітента

Види зобов'язань	Дата виникнення	Непогашена частина боргу (тис. грн.)	Відсоток за користування коштами (відсоток річних)	Дата погашення
Кредити банку	X	0	X	X
у тому числі:				
Зобов'язання за цінними паперами	X	279770	X	X
у тому числі:				
за облігаціями (за кожним випуском):	X	279770	X	X
Дисконтні облігації	23.12.2011	81422	0	20.12.2021
Цільові облігації серія А	07.02.2013	153518	0	02.10.2014
Цільові облігації серія В	06.02.2013	23905	0	02.10.2014
Цільові облігації серія С	06.02.2013	20925	0	02.10.2014
за іпотечними цінними паперами (за кожним власним випуском):	X	0	X	X
за сертифікатами ФОН (за кожним власним випуском):	X	0	X	X
за вексями (всього)	X	0	X	X
за іншими цінними паперами (у тому числі за похідними цінними паперами)(за кожним видом):	X	0	X	X
за фінансовими інвестиціями в корпоративні права (за кожним видом):	X	0	X	X
Податкові зобов'язання	X	0	X	X
Фінансова допомога на зворотній основі	X	0	X	X
Інші зобов'язання	X	0	X	X
Усього зобов'язань	X	279770	X	X
Опис:	Зобов'язання за дисконтними облігаціями - 81 422 тис. грн. Зобов'язання за цільовими облігаціями серія А - 153 518 тис. грн. Зобов'язання за цільовими облігаціями серія В - 23 905 тис. грн. Зобов'язання за цільовими облігаціями серія С - 20 925 тис. грн.			

ХІІІ. Інформація про забезпечення випуску боргових цінних паперів*

Дата реєстрації випуску	Номер свідоцтва про реєстрацію випуску	Обсяг випуску (грн)	Вид забезпечення (порука/страхування/гарантія)	Найменування поручителя, страховика, гаранта	Код за ЄДРПОУ	Сума забезпечення
1	2	3	4	5	6	7
29.12.2012	312/2/12	0		ТОВ "Градекс-Трейд"	35017751	0
Опис	<p>Між ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ» (далі Боржник) та ТОВ «ГРАДЕКС-ТРЕЙД» (далі Поручитель) укладений Договір поруки № 1/12 від 12.11.2012 р., яким передбачено, що обов'язок Поручителя полягає у забезпеченні порукою зобов'язань Боржника у разі неможливості погашення облігацій, та зобов'язань щодо відшкодування власникам облігацій номінальної вартості облігацій, визначених п.1.2. цього Договору, у загальній сумі 158 597 260,32 (сто п'ятдесят вісім мільйонів п'ятсот дев'яносто сім тисяч двісті шістдесят гривень 32 копійки). Поручитель зобов'язується укласти договір поруки про відшкодування номінальної вартості облігацій з кожним власником облігацій, передбачених цим договором, який виявить бажання укласти такий договір. При первинному розміщенні договір поруки укладається одночасно з укладанням договору купівлі-продажу облігації. У разі придбання облігації на вторинному ринку, покупець облігацій може укласти договір поруки з Поручителем, звернувшись з відповідним запитом до Боржника, який повинен забезпечити укладення такого договору у 5(п'яти) денний термін з моменту отримання звернення від власника облігацій. В момент укладення Поручителем індивідуального договору поруки з кожним окремим власником облігацій порука за цим договором автоматично зменшується в частині поруки по облігаціям, що були внесені до індивідуального договору. Поручитель не відповідає за сплату Боржником процентів, за відшкодування збитків за сплату неустойки (штрафу, пені). У разі порушення Боржником кінцевого строку виконання свого обов'язку (повного або часткового невиконання) за облігацією, встановленого в п. 1.3. даного Договору, власник облігації може звернутися з письмовою вимогою до Боржника про відшкодування номінальної вартості облігації. Якщо Боржник не виконає письмову вимогу власника облігації, вказану у п.3.1. цього Договору, протягом 10 банківських днів, Поручитель зобов'язаний забезпечити відшкодування власнику облігації її номінальної вартості, передбаченої в п.1.2. цього Договору, в 30-денний строк. Для цього Власник облігації має звернутися до Поручителя з письмовою вимогою про відшкодування номінальної вартості облігації, надавши копію вимоги про відшкодування до Боржника, що не виконав таке відшкодування у 10 денний термін. Моментом виконання зобов'язання щодо відшкодування номінальної вартості облігації, передбаченого п.3.2 цього договору, є дата перерахування коштів у сумі, що дорівнює номінальній вартості облігації, власнику облігації. У разі одержання Поручителем вимоги власника облігації, передбаченої п 3.2. цього Договору, Поручитель зобов'язаний повідомити про це Боржника. Якщо Поручитель не повідомить Боржника про вимогу власника облігації і сам виконає зобов'язання, Боржник має право висунути проти вимоги Поручителя всі заперечення, які він мав проти вимоги власника облігації. Після виконання Поручителем зобов'язання, забезпеченого цією порукою, власник облігації повинен здійснити всі дії, необхідні для переходу права</p>					

	<p>власності на облігації до Поручителя. До Поручителя, який виконав зобов'язання, забезпечене цією порукою, переходять усі права власника облігації у цьому зобов'язанні, в тому числі і ті, що забезпечували його виконання. Боржник, який виконав зобов'язання, забезпечене цією порукою, повинен негайно повідомити про це Поручителя. Сторони також домовились, що Поручитель має право письмово звернутись до Боржника з метою отримання інформації про виконання останнім свого обов'язку перед кожним конкретним власником облігацій, які можуть письмово звернутись до Поручителя з письмовою вимогою про відшкодування номінальної вартості облігації.</p>

XIV. Відомості щодо особливої інформації та інформації про іпотечні цінні папери, що виникла протягом періоду

Дата виникнення події	Дата оприлюднення Повідомлення (Повідомлення про інформацію) у загальнодоступній інформаційній базі даних Комісії	Вид інформації
1	2	3
14.01.2013	14.01.2013	Спростування
14.01.2013	14.01.2013	Відомості про прийняття рішення про розміщення цінних паперів на суму, що перевищує 25 відсотків статутного капіталу
21.06.2013	21.06.2013	Відомості про факти лістингу/делістингу цінних паперів на фондовій біржі
20.09.2013	23.09.2013	Відомості про зміну складу посадових осіб емітента
23.10.2013	23.10.2013	Відомості про факти лістингу/делістингу цінних паперів на фондовій біржі

XV. Відомості про аудиторський висновок (звіт)

Найменування аудиторської фірми (П. І. Б. аудитора - фізичної особи - підприємця)	ТОВ "Аудиторська фірма "Арама"
Код за ЄДРПОУ (реєстраційний номер облікової картки* платника податків - фізичної особи)	25409247
Місцезнаходження аудиторської фірми, аудитора	04070, м. Київ, вул. Турівська, 32, оф.4
Номер та дата видачі свідоцтва про включення до Реєстру аудиторських фірм та аудиторів, виданого Аудиторською палатою України	1921 26.01.2001
Реєстраційний номер, серія та номер, дата видачі та строк дії свідоцтва про внесення до реєстру аудиторських фірм, які можуть проводити аудиторські перевірки професійних учасників ринку цінних паперів**	14 П 000014 12.02.2013 12.02.13-04.11.2015
Звітний період, за який проведений аудит фінансової звітності	2013 рік
Думка аудитора***	умовно-позитивна

XVI. Текст аудиторського висновку (звіту).

Найменування аудиторської фірми (П. І. Б. аудитора - фізичної особи - підприємця)	ТОВ "Аудиторська фірма "Арама"
Код за ЄДРПОУ (реєстраційний номер облікової картки* платника податків - фізичної особи)	25409247
Місцезнаходження аудиторської фірми, аудитора	04070, м. Київ, вул. Турівська, 32, оф.4
Номер та дата видачі свідоцтва про включення до Реєстру аудиторських фірм та аудиторів, виданого Аудиторською палатою України	1921 26.01.2001
Реєстраційний номер, серія та номер, дата видачі та строк дії свідоцтва про внесення до реєстру аудиторських фірм, які можуть проводити аудиторські перевірки професійних учасників ринку цінних паперів**	14 П 000014 12.02.2013 12.02.13-04.11.2015
Текст аудиторського висновку (звіту)	
Аудиторський висновок (звіт незалежного аудитора)	

щодо фінансової звітності
Товариства з обмеженою відповідальністю
«ГРАД ІНВЕСТ» за рік,
що закінчився 31 грудня 2013 року

Власникам і керівництву ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ»
Національній Комісії з цінних паперів та фондового ринку
Вступний параграф
Основні відомості про підприємство
Повне найменування:
Товариство з обмеженою відповідальністю «ГРАД ІНВЕСТ»;
Код за ЄДРПОУ: 33550712;
Місцезнаходження: 04201, м. Київ, вул. Майорова, буд. 7, офіс № 1064;
Дата державної реєстрації та номер запису в ЄДРПОУ:
23.06.2005 № 10721020000003696.

Опис аудиторської перевірки

Ми провели аудит фінансової звітності Товариства з обмеженою відповідальністю «ГРАД ІНВЕСТ», що додається, яка включає баланс станом на 31 грудня 2013 року, звіт про фінансові результати за 2013 рік, звіт про рух грошових коштів за 2013 рік, звіт про власний капітал за 2013 рік, примітки за 2013 рік.

Аудиторська перевірка фінансової звітності здійснювалась у відповідності з вимогами Міжнародних стандартів контролю якості, аудиту, огляду, іншого надання впевненості та супутніх послуг (надалі МСА) Міжнародної федерації бухгалтерів, прийнятих в якості Національних стандартів аудиту рішенням Аудиторської палати України № 229/7 від 31 березня 2011 року, в тому числі у відповідності з МСА № 700 «Формулювання думки та надання звіту щодо фінансової звітності», МСА №705 «Модифікації думки у звіті незалежного аудитора», МСА №706 «Пояснювальні параграфи та параграфи з інших питань у звіті незалежного аудитора», інших МСА.

Аудиторський висновок (звіт незалежного аудитора) щодо фінансової звітності ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ» складений відповідно до вимог наступних нормативних актів:

- «Вимоги до аудиторського висновку при розкритті інформації емітентами цінних паперів (крім емітентів облігацій місцевої позики) » затверджених рішенням Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 29.09.2011 року № 1360;

- розділу II «Положення щодо підготовки аудиторських висновків, які подаються до Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку при розкритті інформації емітентами та професійними учасниками фондового ринку» від 19.12.2006р. № 1528 зі змінами в редакції, що чинна з 01 січня 2011 року.

Найменування розділу II «Підготовка аудиторського висновку, що подається до Комісії, при розкритті інформації емітентами та професійними учасниками фондового ринку».

В ході аудиту було досліджено облікову систему ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ». Облікова політика Товариства була встановлена наказом від 03 січня 2013 року № 1. Змін облікової політики за період перевірки виявлено не було. Використані в Товаристві принципи бухгалтерського обліку, обумовлені в наказі про облікову політику, відповідають концептуальній основі фінансової звітності, передбаченій Національними положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку, надалі П(С)БО.

Фінансову звітність складено на основі принципу врахування історичної (фактичної) собівартості оцінки активів. Для складання звітності, відповідно до вимог національних стандартів, використовувався єдиний грошовий вимірник - національна валюта України - гривна.

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 2013 році відповідали директор Массальський Андрій Вікторович з 01.01.2013 року по 22.09.2013 року та Гончаров Андрій Юрійович з 23.09.2013 року 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

Неможливість отримання аудитором достатніх та належних аудиторських доказів (іменується також «обмеження обсягу аудиту») виникла в результаті обставин, що стосуються графіка роботи аудитора, зокрема аудитор не мав змоги спостерігати за інвентаризацією активів та зобов'язань. Відповідно, ми не мали змоги визначити, чи була потреба в коригуванні зазначених сум. З урахуванням такого обмеження висловлення думки щодо достовірності активів та 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 2013 рік. Фінансова звітність відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах, фінансовий стан Товариства з обмеженою відповідальністю «ГРАД ІНВЕСТ» станом на 31 грудня 2013 року та його фінансові результати за 2013 рік, відповідно до вимог П(С)БО, чинних на дату балансу, та прийнятої облікової політики.

ЗВІТ ЩОДО ВИМОГ ІНШИХ ЗАКОНОДАВЧИХ ТА НОРМАТИВНИХ АКТІВ

Висновок щодо вимог, затверджених Рішенням Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 29.09.2011 року № 1360

«Вимоги до аудиторського висновку при розкритті інформації емітентами цінних паперів (крім емітентів облігацій місцевої позики)»

Відповідність вартості чистих активів вимогам чинного законодавства, а саме частині четвертій статті 144 Цивільного кодексу України

Вартість чистих активів Товариства визначена шляхом вирахування із суми активів, прийнятих до розрахунку, суми його зобов'язань, прийнятих до розрахунку.

Вартість чистих активів становить 92 649 тис. грн. Порівнянням вартості чистих активів (92 649 тис. грн.) з розміром статутного капіталу (160 000 тис. грн.) встановлено, що вартість чистих активів Товариства менше розміру статутного капіталу, що не відповідає вимогам ст.144 Цивільного Кодексу України.

За результатами виконаних процедур перевірки відповідності вартості чистих активів Товариства вимогам чинного законодавства можна зробити висновок:

- вартість чистих активів ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ» не відповідає вимогам чинного законодавства, а саме частині четвертій статті 144 Цивільного кодексу України.

Наявність суттєвих невідповідностей між фінансовою звітністю, що підлягала аудиту, та іншою інформацією, що розкривається емітентом цінних паперів та подається до Комісії разом з фінансовою звітністю (МСА 720 «Відповідальність аудитора щодо іншої інформації в документах, що містять перевірену аудитором фінансову звітність»)

При розгляді іншої інформації Товариства ми не виявили суттєвих суперечностей між фінансовою звітністю, що підлягала аудиту, та іншою інформацією, що розкривається емітентом цінних паперів та подається до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, згідно вимог МСА 720 «Відповідальність аудитора щодо іншої інформації в документах, що містять перевірену аудитором фінансову звітність».

Виконання значних правочинів (10 і більше відсотків вартості активів товариства за даними останньої річної фінансової звітності) відповідно до Закону України «Про акціонерні товариства»

Товариство з обмеженою відповідальністю «ГРАД ІНВЕСТ», не являється акціонерним товариством. Статутом Товариства не передбачено ніяких обмежень (в т.ч. і вартісних) на здійснення правочинів виконавчим органом Товариства - Директором.

Відповідність стану корпоративного управління, в тому числі стану внутрішнього аудиту вимогам законодавства У 2013 році Товариство здійснювало свою діяльність на підставі Статуту Товариства, зареєстрованого Оболонською районною у м. Києві державною адміністрацією 05 жовтня 2012 року (номер запису 1 069 105 002 202 9270) та нової редакції Статуту, зареєстрованої Оболонською районною у м. Києві державною адміністрацією 17 січня 2013 року (номер запису 1 069 105 002 302 9275).

Формування і функціонування органів корпоративного управління Товариства здійснюється відповідно до Статуту Товариства. Органами управління Товариством є Загальні збори учасників та виконавчий орган Товариства - Директор. За Статутом Товариства управління поточною діяльністю здійснюється виконавчим органом - Директором Товариства. Директор призначається і звільняється за рішенням Загальних зборів учасників.

Останні збори учасників ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ» відбулися 20 вересня 2013 року у м. Києві (Протокол № 03/13 від 20.09.2013р.).

Служба внутрішнього аудиту Статутом Товариства не передбачена.

За результатами виконаних процедур перевірки стану корпоративного управління відповідно до законодавства можна зробити висновок:

- прийнята та функціонуюча система корпоративного управління у ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ» відповідає вимогам Статуту та чинного законодавства.

Ідентифікації та оцінки аудитором ризиків суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства У відповідності до МСА 240 «Відповідальність аудитора, що стосується шахрайства, при аудиті фінансової звітності» аудитором було отримано розуміння зовнішніх чинників діяльності Товариства, структури його власності та управління, структури та способів фінансування, облікової політики та заходів контролю, які розробив, застосував та яких дотримувався управлінський персонал для запобігання та виявлення шахрайства.

Аудитор не отримав доказів обставин, які можуть свідчити про можливість того, що фінансова звітність містить суттєве викривлення внаслідок шахрайства.

Висновок щодо вимог розділу II рішення ДКЦПФРУ від 19.12.2006 року за №1528 «Підготовка аудиторського висновку, що подається до Комісії, при розкритті інформації емітентами та професійними учасниками фондового ринку»

Розкриття інформації за видами активів

Необоротні активи

До складу необоротних активів на 31 грудня 2013 року включені:

нематеріальні активи, незавершені капітальні інвестиції, основні засоби та відстрочені податкові активи.

Нематеріальні активи

Нематеріальні активи складаються із створеного Товариством WEB – сайту первісною вартістю 52 тис. грн.

Нематеріальні активи зараховуються на баланс за первісною вартістю, яка практично складається з вартості придбання без ПДВ який підлягає відшкодуванню з бюджету. Перед зарахуванням на баланс, з урахуванням вимог

П(С)БО 8 «Нематеріальні активи», визначаються строки корисного використання. Бухгалтерський облік нематеріальних активів ведеться за групами і в складі кожної групи пооб'єктно. Амортизація нараховується прямолінійним способом з врахуванням встановлених строків корисного використання. Сума накопиченого зносу (амортизації) становить 25 тис. грн.

Згідно облікової політики ліквідаційна вартість нематеріальних активів дорівнює нулю.

Бухгалтерський облік нематеріальних активів відповідає вимогам П(С)БО 8 «Нематеріальні активи» і встановленій обліковій політиці.

Капітальні інвестиції на 31 грудня 2013 року складаються із суми незавершеного будівництва житлово-офісного комплексу, який призначений для продажу. Облік капітальних інвестицій ведеться на рахунок 151 «Капітальне будівництво». Загальна сума незавершених капітальних інвестицій на 31 грудня 2013 року складає 184 584 тис. грн.

Витрати на амортизацію основних засобів, які використовуються при будівництві житлово-офісного комплексу, відносяться на рахунок 151, що відповідає вимогам діючих положень (стандартів) бухгалтерського обліку і встановленій обліковій політиці. За період перевірки було віднесено витрат на амортизацію в сумі 16 тис. грн., а саме амортизація основних засобів (система відеоспостереження) – 16 тис. грн.(рах.131).

Будівництво житлово-офісного комплексу визнано кваліфікаційним активом, що відповідає вимогам П(С)БО 31 «Фінансові витрати» і встановленій обліковій політиці. Згідно прийнятої облікової політики Товариство проводить капіталізацію фінансових витрат, безпосередньо пов'язаних зі створенням такого активу. За період перевірки операції з капіталізації фінансових витрат не обліковуються.

До капітальних інвестицій правомірно не віднесені видані аванси, перераховані постачальникам для будівництва житлово-офісного комплексу, що відповідає зміненним вимогам п.15 П(С)БО 2 «Баланс». Дебіторська заборгованість за виданими авансами з капітальних інвестицій правомірно відображена в рядку 1130 балансу «дебіторська заборгованість за розрахунками за виданими авансами».

Основні засоби

Критерії віднесення предметів до основних засобів встановлені наказом про облікову політику і відповідають вимогам П(С)БО 7 «Основні засоби». Бухгалтерський облік основних засобів ведеться за групами і в складі кожної групи - пооб'єктно. Згідно облікової політики ліквідаційна вартість основних засобів дорівнює нулю.

Товариство станом на 31 грудня 2013 року має власні основні засоби, які обліковуються на рахунках 104 «Машини та

обладнання», 106 «Інструменти, прилади, інвентар» а також на рахунках 112 «Малоцінні необоротні матеріальні активи», 113 «Тимчасові (нетитульні) споруди». Первісна вартість становить 147 тис. грн., а сума накопиченого зносу (амортизації) складає 108 тис. грн. Балансова вартість основних засобів – 39 тис. грн.

Крім того, станом на 01 січня 2013 року Товариство обліковує орендовані основні засоби на забалансовому рахунку 01 «Орендовані необоротні активи» на суму 247 тис. грн. В складі орендованих основних засобів обліковується лише нежитлове приміщення. Станом на 31 грудня 2013 року Товариство не обліковує зазначені орендовані основні засоби у зв'язку із закінченням договору оренди.

Аналітичний та синтетичний облік основних засобів відповідає вимогам П(С)БО 7 «Основні засоби». Основні засоби, які обліковуються Товариством, достовірно оцінені і відповідають критеріям визнання за П(С)БО 7.

За період перевірки в Товаристві відбулися операції з надходження системи відеоспостереження – загальною первісною вартістю 27 тис. грн.

Операції з вибуття, ремонту, модернізації основних засобів за період перевірки не обліковуються.

З початку звітного року методом визначення зносу (амортизації) основних засобів в Товаристві прийнято прямолінійний метод (виходячи із строку корисного використання), що відповідає вимогам П(С)БО 7. На протязі 2013 року метод визначення зносу в Товаристві не змінювався і відповідає обраній Товариством облікової політиці.

Помилки з нарахування амортизації в бухгалтерському обліку не виявлено.

Облік інших необоротних активів здійснюється у відповідності до П(С)БО 7. Знос нараховується прямолінійним методом, крім «малоцінних необоротних матеріальних активів».

Облік малоцінних необоротних матеріальних активів відповідає вимогам П(С)БО 7. Вартісна ознака віднесення предметів, строк корисного використання яких перевищує один рік, до складу МНМА встановлена наказом про облікову політику і дорівнювала 2500 грн. Знос нараховується в розмірі 100% вартості МНМА в момент передачі активів зі складу в експлуатацію.

За період перевірки індексація балансової вартості основних засобів не проводилась.

Довгострокові фінансові інвестиції.

У статті балансу «інші фінансові інвестиції» відображаються фінансові інвестиції на період більше одного року, а також всі інвестиції, які не можуть бути вільно реалізовані в будь-який момент.

Оцінка та облік фінансових інвестицій здійснюється в розрізі кожної фінансової інвестиції за видом та емітентом фінансової інвестиції. Фінансові інвестиції первісно оцінюються та відображаються у бухгалтерському обліку за собівартістю на рахунку 143 «Інвестиції не пов'язаним сторонам».

Довгострокові і поточні фінансові інвестиції оцінюються на дату балансу за методом справедливої вартості, визначеної на основі фактичної собівартості цих фінансових інвестицій.

При вибутті фінансових інвестицій, згідно прийнятої облікової політики, використовуються методи:

- ідентифікованої собівартості – для векселів та інвестицій в асоційовані і дочірні підприємства та спільну діяльність зі створенням юридичної особи;
- середньозваженої собівартості – для інших фінансових інвестицій (акцій, облігацій, інвестиційних сертифікатів, тощо).

В складі довгострокових фінансових інвестицій, станом на 01 січня 2013 року, обліковуються лише 129 штук іменних інвестиційних сертифікатів Пайового венчурного недиверсифікованого закритого інвестиційного фонду «Фонд соціального розвитку» товариства з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «Комплексний фінансовий сервіс» на загальну суму 38 700 тис. грн. На забалансовому рахунку 06 «Гарантії та забезпечення отримані» обліковуються отримані забезпечення в сумі 129 000,00 (сто двадцять дев'ять тисяч) гривень за придбаними в жовтні 2012 року інвестиційними сертифікатами ПВН ЗІФ «Фонд соціального розвитку» в кількості 129 штук номінальною вартістю одна гривня. В листопаді 2013 року зазначені фінансові інвестиції були реалізовані.

Станом на 31 грудня 2013 року довгострокових фінансових інвестицій та отриманих гарантій та забезпечень Товариство не обліковує.

Товариство не обліковує інвестицій в асоційовані, дочірні підприємства і в спільну діяльність, тобто таких інвестицій, які обліковуються за методом участі в капіталі.

Вибірковою перевіркою фінансових результатів від операцій з цінними паперами (фінансовими інвестиціями) в бухгалтерському обліку помилок не виявлено. В цілому, облік фінансових інвестицій відповідає вимогам П(С)БО 12 «Фінансові інвестиції».

Відстрочені податкові активи

Станом на 31 грудня 2013 року відстрочені податкові активи складають 2 753 тис. грн.

Оборотні активи

Оборотні активи складаються із дебіторської заборгованості і грошових коштів.

Дебіторська заборгованість

В Товаристві обліковується дебіторська заборгованість з бюджетом станом на 31 грудня 2013 року в сумі 38 599 тис. грн. і складається із не відшкодованої з бюджету заборгованості з податку на додану вартість в сумі 37 749 тис. грн. та податкового кредиту з ПДВ за останній звітний місяць 2013 року в сумі 850 тис. грн. (грудень 2013 р.). Узгоджене сальдо з ДПІ за податком на додану вартість станом на 01.01.2014 року становить 36 626 599,00 грн., що підтверджено актом звірки з ДПІ №143-20 від 17.01.2014 р. та відповідає даним бухгалтерського обліку, а саме сальдо рахунку 6412н станом на 30.11.2013 року.

Дебіторська заборгованість за виданими авансами становить 18 495 тис. грн. Основну частину заборгованості (96%) складає заборгованість ТОВ «ЕСТМ-БУД» за будівельні послуги згідно договору ген. підряду №10 від 15.10.10. в сумі

17 677 тис. грн.

Інша поточна дебіторська заборгованість становить 135 176 тис. грн. В складі іншої поточної дебіторської заборгованості основну суму складають заборгованості за реалізовані цінні папери, а також заборгованість за оплачені але не отримані цінні папери. Основну частину заборгованості (97%) складає заборгованість ПАТ «ЗНКІФ «Сатурн» в сумі 130 465 тис. грн. за реалізовані облігації власної емісії, які попередньо були викуплені Товариством.

За прийнятою в Товаристві обліковою політикою резерв сумнівних боргів визначається методом застосування абсолютної суми сумнівної заборгованості на підставі аналізу платоспроможності окремих дебіторів., що відповідає вимогам П(С)БО 10 «Дебіторська заборгованість».

Вибірковою перевіркою простроченої дебіторської заборгованості не виявлено.

Резерв сумнівних боргів не нарахований через відсутність сумнівної чи простроченої дебіторської заборгованості.

Визнання та оцінка дебіторської заборгованості Товариства проводилась у відповідності до прийнятої облікової політики, а також відповідно до П(С)БО № 10 «Дебіторська заборгованість».

Облік грошових коштів

При перевірці обліку грошових коштів в національній валюті України не відповідностей вимогам діючій постанові правління Національного банку України від 24 січня 2004 року №22 «Про затвердження Інструкції про безготівкові розрахунки в Україні в національній валюті» не виявлено.

Залишок грошових коштів в Товаристві станом на 31 грудня 2013 року складає 51 тис.грн.

Аудиторами не виявлено ніяких обмежень у використанні грошових коштів.

Витрати майбутніх періодів

Станом на 31 грудня 2013 року Товариство обліковує витрати майбутніх періодів в сумі 1 тис. грн., які складаються з витрат на системний супровід програмного забезпечення.

На думку аудиторів, розкриття інформації за видами активів у фінансовій звітності Товариства з обмеженою відповідальністю «ГРАД ІНВЕСТ» станом на 31 грудня 2013 року в цілому достовірно та відповідає вимогам П(С)БО та чинного законодавства.

Розкриття інформації про зобов'язання

Зобов'язання Товариства складаються із довгострокових і поточних.

Довгострокові зобов'язання

Станом на 31 грудня 2013 року Товариство обліковує довгострокові зобов'язання за облігаціями власної емісії в сумі 279 770 тис. грн., структуру яких наведено в таблиці:

Таблиця

№ п/п Відомості щодо облігацій Облігації іменні дисконтні серії А Облігації цільові іменні серії А Облігації цільові іменні серії В Облігації цільові іменні серії С

1 Дата та № реєстрації НКЦПФР 07.12.2011р.

№192/2/11 29.12.2012р.

№312/2/12 29.12.2012р.

№313/2/12 29.12.2012р.

№314/2/12

2 Загальна кількість, штук 240 000 000 2 341 956 353 000 308 986

3 Загальна сума, грн.. 240 000 000,00 158 597 260,32 23 905 160,00 20 924 531,92

4 Номінальна вартість, грн.. 1,00 67,72 67,72 67,72

5 Форма існування бездокументарна бездокументарна бездокументарна бездокументарна

6 Джерело погашення Кошти емітента Житлові приміщення (квартири) Нежитлові приміщення

(офісні приміщення) Машиномісця в підземному паркінгу

7 Дата закінчення розміщення облігацій 30.12.2011р. 21.02.2013р. 21.02.2013р. 21.02.2013р.

8 Запланована ціна продажу під час розміщення, грн.. Не більше 1,00

Та

Не менше 0,50

(з дисконтом) 67,72 67,72 67,72

9 Фактична ціна продажу під час розміщення, грн.. 0,50 67,72 67,72 67,72

10 Кількість розміщених облігацій, штук 240 000 000 2 341 956 353 000 308 986

11 Вартість розміщених облігацій, грн. 120 000 000,00 158 597 260,32 23 905 160,00 20 924 531,92

12 Дата закінчення обігу облігацій 18.11.2021р. 31.01.2014р. 31.01.2014р. 31.01.2014р.

13 Дата закінчення погашення облігацій 20.12.2021р. 02.10.2014 р. 02.10.2014 р.. 02.10.2014 р..

14 Балансова вартість зобов'язань за облігаціями на 31.12.2013р., тис. грн. 81 422 153 518 23 905 20 925

Бухгалтерський облік довгострокових зобов'язань за випущеними облігаціями ведеться на рахунку 521 «Зобов'язання за облігаціями», облік наданого дисконту (перевищення номінальної вартості облігації над вартістю її продажу) ведеться на рахунку 523 «Дисконт за випущеними облігаціями». Сума дисконту за випущеними облігаціями станом на 31 грудня 2013 року становить 81 422 тис. грн.

На забалансовому рахунку 05 «Гарантії та забезпечення надані» обліковується сума прийнятих на себе Товариством зобов'язань за випущеними в 2011 та 2012 роках облігаціями в сумі 361 192 тис. грн.

Поточні зобов'язання

Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги становить 100 тис. грн., яка повністю складається із

заборгованості за винагороду повіреного ТОВ «КУП «Реаліті».

Інші поточні зобов'язання становлять 7 206 тис. грн. і складаються із заборгованостей за розрахунками з іншими кредиторами (4 130 тис. грн.) і податкового кредиту з ПДВ, який був сплачений постачальникам у складі авансів, сплачених за товари, роботи, послуги, які станом на 31 грудня 2013 року ще не отримані (3 076 тис. грн.).

В складі заборгованостей за розрахунками з іншими кредиторами основну частину (99,9%) складає заборгованість ПАТ «ЗНКІФ «Сатурн» за придбані (викуплені) облигації власної емісії в сумі 4 124 тис. грн.

В складі податкового кредиту з ПДВ, який був сплачений постачальникам у складі авансів, основну частину складає заборгованість з податкового кредиту з ПДВ в сумі 2 946 тис. грн. за будівельні роботи з ТОВ «ЕСТМ – БУД» (96%).

Вибірковою перевіркою кредиторської заборгованості простроченої заборгованості не виявлено.

Загальна сума поточних зобов'язань Товариства на 31 грудня 2013 року становить 7 306 тис. грн.

На думку аудитора, розкриття інформації за видами зобов'язань у фінансовій звітності Товариства з обмеженою відповідальністю «ГРАД ІНВЕСТ» станом на 31 грудня 2013 року в цілому достовірно та відповідає вимогам П(С)БО та чинного законодавства.

Розкриття інформації про власний капітал

Власний капітал Товариства на 31 грудня 2013 року складається із статутного капіталу і непокритого збитку.

Загальний розмір власного капіталу Товариства на 31 грудня 2013 року складає 92 649 тис. грн. в т.ч.: статутний капітал – 160 000 тис. грн., непокритий збиток – 67 351 тис. грн.

Статутний капітал

Облік статутного капіталу Товариства здійснюється на балансовому рахунку 40 «Статутний капітал» і його величина на момент проведення перевірки становить 160 000 000,00 (сто шістдесят мільйонів) гривень 00 коп. Аналітичний облік розрахунків з учасниками за внесками у статутний капітал ведеться на рахунку 46 «Неоплачений капітал». На момент проведення аудиту неоплачений капітал – відсутній.

Статутний капітал Товариства змінювався. Динаміка формування статутного капіталу та зміни учасників наведені нижче.

Перше. Товариство створено на підставі рішення Установчих зборів засновників (учасників) (Протокол № 1 від 07.06.2005 р.). Статут зареєстрований Святошинською районною державною адміністрацією у м. Києві 23.06.2005 (номер запису 1 072 102 0000 003696) із статутним капіталом 29 000,00 (двадцять дев'ять тисяч) гривень 00 коп., який було сплачено грошовими коштами до 07.12.2005 р. Сплата статутного капіталу відбувалась наступним чином (табл. 1):

Таблиця 1

Дата сплати	Засновник	Документ	Сума, грн.	Частка, %
16.09.2005	Близнюк Тетяна Миколаївна			
	Виписка банку ТОВ «Фортуна-Банк» в м. Києві, МФО 300904			
		п/р 2600431422		
	ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ»		1 000,00	3,45
06.12.2005	Близнюк Тетяна Миколаївна			
	Виписка банку АКБ «Трансбанк» МФО 300089,			
		п/р 26001301003139		
	ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ»		13500,00	46,55
	Разом Близнюк Тетяна Миколаївна		14500,00	50
15.06.2005	Бахтиєв Руслан Абдулхаєвич			
	Виписка банку АКБ «Трансбанк» МФО 300089,			
		п/р 26001301003139		
	ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ»		14500,00	50
	Разом Бахтиєв Руслан Абдулхаєвич		14500,00	50
	Разом		29000,00	100

Розподіл часток в статутному капіталі, згідно зареєстрованого Статуту, наведений у табл. 2:

Таблиця 2

№ з/п	Учасник	Розмір частки в % до загальної суми статутного капіталу відповідно до Статуту, зареєстрованого 23.06.2005 р.	Сума частки, грн.	Сума сплаченої частки, грн.
1.	Близнюк Тетяна Миколаївна	50,00	14 500,00	14 500,00
2.	Бахтиєв Руслан Абдулхаєвич	50,00	14 500,00	14 500,00
	Всього по ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ»	100,0	29 000,00	29 000,00

Друге. Згідно Протоколу Загальних зборів учасників № 1/08-5 від 25.08.2005р. було розглянуто заяву Бахтиєва Руслана Абдулхаєвича про вихід зі складу учасників Товариства «ГРАД ІНВЕСТ» у зв'язку з відчуженням належної йому частки у статутному капіталі Товариства на користь Близнюк Тетяни Миколаївни. Придбавши 100% часток у статутному капіталі Близнюк Тетяна Миколаївна стала єдиним учасником ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ».

Нова редакція статуту була зареєстрована Святошинською районною державною адміністрацією у м. Києві 01.09.2005р. (номер запису 1 072 105 000 100 3696) із статутним капіталом 29 000,00 (двадцять дев'ять тисяч) грн.

Розподіл часток в статутному капіталі, згідно зареєстрованого Статуту, наведений у табл. 3:

Таблиця 3

№ з/п	Учасник	Розмір частки в % до загальної суми статутного капіталу відповідно до Статуту, зареєстрованого 01.09.2005 р.	Сума частки, грн.	Сума сплаченої частки, грн.
-------	---------	--	-------------------	-----------------------------

1. Близнюк Тетяна Миколаївна 100,00 29 000,00 29 000,00
Всього по ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ» 100,0 29 000,00 29 000,00

Третє. Протоколом Загальних зборів учасників Товариства № 25/07-Ікп від 27.07.2006р. було прийнято рішення надати згоду Близнюк Тетяні Миколаївні на вихід зі складу учасників ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ» та відчуження належної їй частки (корпоративних прав) у статутному капіталі Товариства у розмірі:

- 95%, що в грошовому еквіваленті складає 27 550,00 (двадцять сім тисяч п'ятсот п'ятдесят) гривень 00 коп. на користь ВАТ «ЗНВ «КІФ «Перший інвестиційно-будівельний» та прийняти ВАТ «ЗНВ «КІФ «Перший інвестиційно-будівельний» до складу учасників Товариства;
- 5%, що в грошовому еквіваленті складає 1 450,00 (одну тисячу чотириста п'ятдесят) гривень 00коп. на користь Массальського Андрія Вікторовича та прийняти Массальського Андрія Вікторовича до складу учасників Товариства.

Згідно з новою редакцією статуту Товариства, яка була зареєстрована Святошинською районною державною адміністрацією у м. Києві 09.08.2006р. (номер запису 1 072 105 000 200 3696), статутний капітал Товариства складає 29 000,00 (двадцять дев'ять тисяч) гривень 00 коп. і розподілений наступним чином (табл.4):

Таблиця 4

№ з/п Учасник Розмір частки в % до загальної суми статутного капіталу відповідно до Статуту, зареєстрованого 09.08.2006 р. Сума частки, грн. Сума сплаченої частки, грн.

1. ВАТ «ЗНВ «КІФ «Перший інвестиційно-будівельний» код ЄДРПОУ 34044682 95,00 27 550,00 27 550,00

2. Массальський Андрій Вікторович 5,00 1 450,00 1 450,00

Всього по ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ» 100,0 29 000,00 29 000,00

Четверте. Загальними зборами учасників Товариства (протокол № 27 від 20.09.2006р.) було прийнято рішення про збільшення розміру статутного капіталу Товариства до 3 529 000,00 (три мільйони п'ятсот двадцять дев'ять тисяч) гривень 00 коп. за рахунок додаткових внесків учасників грошовими коштами на рахунок ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ».

Сплата додаткових внесків до статутного капіталу відбувалась наступним чином (табл. 5):

Таблиця 5

Дата сплати Засновник Документ Сума, грн. Частка, %

27.09.2006 ВАТ «ЗНВ «КІФ «Перший інвестиційно-будівельний» код ЄДРПОУ 34044682 п/д № 222 і Виписка банку ТОВ «Фортуна-Банк» в м. Києві, МФО 300904
п/р 2600431422

ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ» 1 491 200 42,61

28.09.2006 ВАТ «ЗНВ «КІФ «ПІБ» код ЄДРПОУ 34044682 п/д № 123 і Виписка банку ТОВ «Фортуна-Банк» в м. Києві, МФО 300904
п/р 2600431422

ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ» 1 548 300 44,24

24.10.2006 ВАТ «ЗНВ «КІФ «ПІБ» код ЄДРПОУ 34044682 п/д № 164 і Виписка банку АКБ «Трансбанк» МФО 300089,
п/р 26001301003139

ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ» 25 000 0,71

30.11.2006 ВАТ «ЗНВ «КІФ «ПІБ» код ЄДРПОУ 34044682 п/д № 207 і Виписка банку АКБ «Трансбанк» МФО 300089,
п/р 26001301003139

ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ» 30 000 0,86

05.12.2006 ВАТ «ЗНВ «КІФ «ПІБ» код ЄДРПОУ 34044682 п/д № 211 і Виписка банку АКБ «Трансбанк» МФО 300089,
п/р 26001301003139

ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ» 100 000 2,85

20.12.2006 ВАТ «ЗНВ «КІФ «ПІБ» код ЄДРПОУ 34044682 п/д № 225 і Виписка банку АКБ «Трансбанк» МФО 300089,
п/р 26001301003139

ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ» 130 500 3,73

Разом ВАТ «ЗНВ «КІФ «ПІБ» код ЄДРПОУ 34044682 3 325 000 95,0

09.10.2006 Массальський Андрій Вікторович Виписка банку АКБ «Трансбанк» МФО 300089,
п/р 26001301003139

ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ» 1 650 0,05

26.12.2006 Массальський Андрій Вікторович Виписка банку АКБ «Трансбанк» МФО 300089,
п/р 26001301003139

ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ» 3 000 0,09

12.01.2007 Массальський Андрій Вікторович Виписка банку АКБ «Трансбанк» МФО 300089,
п/р 26001301003139

ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ» 4 950 0,14

06.02.2007 Массальський Андрій Вікторович Виписка банку АКБ «Трансбанк» МФО 300089,
п/р 26001301003139

ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ» 69 650 1,99

15.02.2007 Массальський Андрій Вікторович Виписка банку АКБ «Трансбанк» МФО 300089,
п/р 26001301003139

ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ» 4 975 0,14

13.08.2007 Массальський Андрій Вікторович Виписка банку АКБ «Трансбанк» МФО 300089,
п/р 26001301003139

ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ» 90 775 2,59
Разом Массальський Андрій Вікторович 175 000 5,0
Разом 3 500 000 100

Згідно з новою редакцією статуту Товариства, яка була зареєстрована Святошинською районною державною адміністрацією у м. Києві 25.09.2006р. (номер запису 1 072 105 000 300 3696), статутний капітал Товариства складає 3 529 000,00 (три мільйони п'ятсот двадцять дев'ять тисяч) гривень 00 коп. і розподілений наступним чином (табл.6):

Таблиця 6

№ з/п Учасник Розмір частки в % до загальної суми статутного капіталу відповідно до Статуту, зареєстрованого 09.08.2006 р. Сума частки, грн. Сума сплаченої частки, грн.

1. ВАТ «ЗНВ «КІФ «Перший інвестиційно-будівельний» код ЄДРПОУ 34044682 95,00 3 352 550,00 3 352 550,00

2. Массальський Андрій Вікторович 5,00 176 450,00 176 450,00

Всього по ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ» 100,0 3 529 000,00 3 529 000,00

П'яте. Відповідно до протоколу Загальних зборів учасників № 03/07 від 14.08.2007р. було прийнято рішення про вихід Массальського Андрія Вікторовича зі складу учасників Товариства та відчуження належної йому частки (корпоративних прав) у статутному капіталі в розмірі 5%, що в грошовому еквіваленті складає 176 450,00 (сто сімдесят шість тисяч чотириста п'ятдесят) гривень 00 коп. на користь ВАТ «ЗНВ «КІФ «Перший інвестиційно-будівельний».

Згідно з новою редакцією статуту Товариства, яка була зареєстрована Святошинською районною державною адміністрацією у м. Києві 17.08.2007р. (номер запису 1 072 105 000 300 3696), статутний капітал Товариства складає 3 529 000,00 (три мільйони п'ятсот двадцять дев'ять тисяч) гривень 00 коп. і розподілений наступним чином (табл.7):

Таблиця 7

№ з/п Учасник Розмір частки в % до загальної суми статутного капіталу відповідно до Статуту, зареєстрованого 17.08.2007 р. Сума частки, грн. Сума сплаченої частки, грн.

1. ВАТ «ЗНВ «КІФ «Перший інвестиційно-будівельний» код ЄДРПОУ 34044682 100,00 3 529 000,00 3 529 000,00

Всього по ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ» 100,0 3 529 000,00 3 529 000,00

Шосте. Відповідно до протоколу Загальних зборів учасників № 01/08 від 14.07.2008р. було прийнято рішення про збільшення статутного капіталу Товариства до розміру 125 000 000,00 (сто двадцять п'ять мільйонів) гривень 00 коп. за рахунок додаткових внесків учасника грошовими коштами на рахунок ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ».

Сплата додаткових внесків до статутного капіталу відбувалась наступним чином (табл. 8):

Таблиця 8

Дата сплати Засновник Документ Сума, грн. Частка, %

16.07.2008 ВАТ «ЗНВ «КІФ «Перший інвестиційно-будівельний» код ЄДРПОУ 34044682 п/д № 249-256 і Виписка банку АБ «Київська Русь» МФО 319092, п/р 2600144272001

ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ» 80 000 000 65,86

17.07.2008 ВАТ «ЗНВ «КІФ «Перший інвестиційно-будівельний» код ЄДРПОУ 34044682 п/д № 249-256 і Виписка банку АБ «Київська Русь» МФО 319092, п/р 2600144272001

ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ» 41 471 000 34,14

Разом 121 471 000 100

Згідно з новою редакцією статуту Товариства, яка була зареєстрована Подільською районною державною адміністрацією у м. Києві 15.07.2008р. (номер запису 1 071 105 001 102 3970), статутний капітал Товариства складає 125 000 000,00 (сто двадцять п'ять мільйонів) гривень 00 коп. і розподілений наступним чином (табл.9):

Таблиця 9

№ з/п Учасник Розмір частки в % до загальної суми статутного капіталу відповідно до Статуту, зареєстрованого 15.07.2008 р. Сума частки, грн. Сума сплаченої частки, грн.

1. ВАТ «ЗНВ «КІФ «Перший інвестиційно-будівельний» код ЄДРПОУ 34044682 100,00 125 000 000,00 125 000 000,00

Всього по ТОВ «Град Інвест» 100,0 125 000 000,00 125 000 000,00

Сьоме. Загальними зборами учасників ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ» 02 жовтня 2012 року було прийнято рішення про збільшення статутного капіталу Товариства до розміру 160 000 тис. грн. (сто шістдесят мільйонів гривень), що підтверджено Протоком Загальних зборів учасників від 01.10.2012р. Нова редакція статуту Товариства, зі зміненим розміром статутного капіталу, зареєстрована Оболонською районною у м. Києві державною адміністрацією 05 жовтня 2012 року (номер запису 1 069 105 002 202 9270).

Сплата додаткових внесків у розмірі 35 000 000,00 (тридцять п'ять мільйонів) гривень 00 коп. відбувалась наступним чином (табл. 10):

Таблиця 10

Дата сплати Засновник Документ Сума, грн. Частка, %

09.10.2012 ВАТ «ЗНВ «КІФ «Перший інвестиційно-будівельний» код ЄДРПОУ 34044682 п/д № 1122-1131 і Виписка банку ПАТ «Банк «Київська Русь» від 09.10.2012р.

п/р 2600144272001

ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ»

5 000 000,00 14,29

10.10.2012 ВАТ «ЗНВ «КІФ «Перший інвестиційно-будівельний» код ЄДРПОУ 34044682 п/д № 1133-1192 і Виписка банку ПАТ «Банк «Київська Русь» від 09.10.2012р.

п/р 2600144272001

ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ» 30 000 000,00 85,71

Разом 35 000 000,00 100

Всі інші зміни статуту не пов'язані зі зміною розміру статутного капіталу Товариства.

Станом на 31 грудня 2013 року статутний капітал Товариства залишився без змін.

Таким чином, станом на 31 грудня 2013 року статутний капітал Товариства становить 160 000 000,00 (сто шістдесят мільйонів) гривень 00 коп., сформований в повному обсязі за рахунок внесків учасників грошовими коштами, його розмір відповідає Статуту Товариства з обмеженою відповідальністю «ГРАД ІНВЕСТ», що підтверджується первинними документами, реєстрами бухгалтерського обліку. Заборгованості учасників по внесках до статутного капіталу Товариства на 31 грудня 2013 року не обліковується.

Статутний капітал Товариства сплачений учасниками повністю, виключно грошовими коштами і заборгованості учасників по внесках до статутного капіталу Товариства не обліковується.

Визначення чистого прибутку (збитку) проводиться Товариством у відповідності до вимог національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку. За 2013 рік Товариство отримало збитки в розмірі 30 483 тис. грн.

На думку аудиторів, розкриття інформації щодо обліку власного капіталу у фінансовій звітності Товариства з обмеженою відповідальністю «ГРАД ІНВЕСТ» станом на 31 грудня 2013 року в цілому відповідає вимогам П(С)БО та чинного законодавства.

Розкриття інформації щодо обсягу чистого прибутку (збитку)

Доходи

За 2013 рік чистий дохід від одного з видів основної діяльності Товариства (оптова торгівля) склав 4 122 тис. грн.

В складі інших операційних доходів в сумі 25 тис. грн. відображено дохід від здачі в суборенду офісних приміщень.

Інші фінансові доходи в сумі 110 795 тис. грн. складаються із доходів від реалізації облігацій власної емісії.

В складі інших доходів в сумі 37 668 тис. грн. обліковується дохід від реалізації довгострокових фінансових інвестицій (інвестиційних сертифікатів).

Вибірковою перевіркою правильності обліку доходів встановлено, що в бухгалтерському обліку Товариства визнання доходу співпадає з методами визнання доходу, визначеними П(С)БО 15 «Дохід». Дохід визнається під час збільшення активу або зменшення зобов'язання (незалежно від часу надходження та сплати грошових коштів), що зумовлює зростання власного капіталу. Вибірковою перевіркою бухгалтерського обліку доходів не відповідностей вимогам

П(С)БО 15 « Дохід» не виявлено.

Витрати

Собівартість реалізованих товарів (пасажи́рських ліфтів) за 2013 рік склала 4 041 тис. грн.

Витрати операційної діяльності Товариства складаються з адміністративних витрат (602 тис. грн.), витрат на збут (1 851 тис. грн.) і інших операційних витрат (360 тис. грн.)

В складі адміністративних витрат обліковуються витрати, спрямовані на обслуговування та управління Товариством.

До складу адміністративних витрат зокрема включено: витрати на оплату праці адміністративного персоналу, інформаційно-консультаційні послуги, аудиторські тощо.

До складу витрат на збут включені: амортизація основних засобів, які використовуються для забезпечення збуту; оплата праці відповідного персоналу, витрати на рекламу тощо.

В складі інших операційних витрат, в основному, обліковуються витрати пов'язані з обслуговуванням емісії та обігу цінних паперів, а саме винагорода повіреного, визначення кредитного рейтингу, депозитарні послуги, розміщення інформації в офіційному виданні НКЦПФР, тощо.

Фінансові витрати в сумі 138 491 тис. грн. включають витрати пов'язані з оборотом облігацій власної емісії, зокрема вартість їх викупу, списану при подальшому продажу.

Інші витрати в сумі 38 734 тис. грн. складаються в основному із собівартості придбання реалізованих фінансових інвестицій (інвестиційних сертифікатів – 38 700 тис. грн.), а також штрафних санкцій (24 тис. грн.) та благодійної допомоги (10 тис. грн.).

Вибірковою перевіркою правильності відображення витрат встановлено, що визнання витрат в бухгалтерському обліку Товариства співпадає з нормами визнання витрат визначеними у П(С)БО 16 « Витрати », а для товарів – П(С)БО 9 «Запаси».

Витрати, що формують собівартість реалізованих товарів, визначені у відповідності до вимог П(С)БО 9 «Запаси», признаються витратами того звітного періоду, в якому визнано доходи від реалізації товарів.

Чистий прибуток (збиток)

Основним узагальнюючим показником фінансових результатів господарської діяльності підприємств є прибуток. Але ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ» за 2013 рік обліковує збиток в розмірі 30 483 тис. грн., який сформувався внаслідок недостатності доходів Товариства для покриття всіх його витрат та сплати податків.

На думку аудиторів, розкриття інформації щодо обсягу чистого збитку у фінансовій звітності Товариства з обмеженою відповідальністю «ГРАД ІНВЕСТ» за 2013 рік в цілому відповідає вимогам П(С)БО та чинного законодавства.

Розрахунок показників ліквідності та фінансового стану за 2013 рік

№ п/п Назва коефіцієнта Формула розрахунку Розрахункове значення за 2013 рік. Розрахункове значення за 2012 рік.
Оптимальне значення

1. Коефіцієнт абсолютної ліквідності $K_a = \text{Грошові кошти та їх еквіваленти (1165) + Поточні фінансові інвестиції(1160) / Поточні зобов'язання та забезпечення(1695) (51+0)/}$

$$\begin{aligned} & (7306)= \\ & 0,007 (75+0)/ \\ & (49373)= \\ & 0,002 0,25 - 0,5 \end{aligned}$$

2. Коефіцієнт покриття $K_p = \text{Оборотні активи(1195) / Поточні зобов'язання та забезпечення(1695) (192322)/}$

$$\begin{aligned} & (7306)= \\ & 26,3 (155785)/ \\ & (49373)= \\ & 3,16 1 \end{aligned}$$

3. Частка фінансових вкладень у цінні папери у загальній сумі активів Кфв. = $\text{Довгострокові фінансові інвестиції(1030+1035) + Поточні фінансові інвестиції(1160) + Грошові кошти(1165) / Валюта балансу(1300) (0+0+0}$

$$\begin{aligned} & +51)/ \\ & (379725)= \\ & 0,0001 (0+38700+0 \\ & +75)/ \\ & (292505)=0,1 \end{aligned}$$

4. Коефіцієнт автономії $K_{авт.} = \text{Власний капітал(1495) / Валюта балансу(1300) (92649)/}$

$$\begin{aligned} & (379725)=0,24 (123132)/ \\ & (292505)=0,4 0,5 \end{aligned}$$

5. Коефіцієнт структури капіталу $K_{ск} = \text{Довгострокові зобов'язання та забезпечення(1595) + Поточні зобов'язання та забезпечення(1695) / Власний капітал(1495) (279770+}$

$$\begin{aligned} & 7306)/ \\ & (92649)=3,1 (120000+ \\ & 49373)/ \\ & (123132)=1,4 < 1 \end{aligned}$$

Змен-
шення

Аналіз фінансового стану ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ» за 2013 рік свідчить про:

- недостатність ресурсів Товариства для погашення його поточних зобов'язань без своєчасного погашення дебіторської заборгованості тільки високоліквідними активами;
- низьку ліквідність активів Товариства;

- недостатньо високий ступінь автономності (джерела фінансування Товариства сформовані як за рахунок власних коштів так і за рахунок запозичених коштів), що не являється оптимальним для Товариства;
- деяку залежність Товариства від зовнішніх джерел фінансування.

Дотримання вимог ліквідності професійних учасників фондового ринку, для яких ці показники визначені Комісією Вимоги ліквідності професійних учасників фондового ринку відображені в Рішенні ДКЦПФР від 27.12.2007р. за № 2381 «Про затвердження Положення про розрахунок показників ліквідності, що обмежують ризики професійної діяльності на фондовому ринку». Дія цього Положення поширюється на всіх торговців цінними паперами незалежно від організаційно – правової форми (крім банків). Товариство не відноситься до торговців цінними паперами і за звітний період не здійснювало ніяких дій, які б мали відношення до застосування цього Положення.

Забезпечення випуску цінних паперів відповідно до законодавства України (вид, розмір та опис забезпечення за цінними паперами)(у разі наявності)

За облігаціями, випущеними в грудні 2011 року та грудні 2012 року, забезпечення випуску облігацій відсутнє.

Відповідність іпотечного покриття іпотечних облігацій даним реєстру іпотечного покриття відповідно до Закону України «Про іпотечні облігації»

У Товаристві відсутні іпотечні облігації та зобов'язання за ними.

Стан виконання зобов'язань за борговими та іпотечними цінними паперами (вид та розмір зобов'язань за цінними паперами, своєчасність та повнота виконання зобов'язань за цінними паперами відповідно до проспекту емісії)

Дата початку погашення облігацій, випущених Товариством в 2011 році - 19 листопада 2021 року, закінчення погашення – 20 грудня 2021 року. Дата початку погашення облігацій, випущених Товариством в 2012 році - 01 лютого 2014 року, закінчення погашення – 02 жовтня 2014 року. Таким чином, строк погашення даних облігацій в 2013 році не настав.

Основні відомості про аудиторську фірму.

Повне найменування:

Товариство з обмеженою відповідальністю «АУДИТОРСЬКА ФІРМА «АРАМА».

Номер та дата видачі Свідоцтва про внесення до Реєстру аудиторських фірм та аудиторів, які одноособово надають

аудиторські послуги, виданого Аудиторською палатою України:
№ 1921, 26.01.2001р., рішення Аудиторської палати України від 26.01.2001р. № 98.
Місцезнаходження: вул. Турівська, 32, кв.4, м. Київ, 04070.
Телефон: (044) 4287129; тел. (факс): (044) 4287130.

Дата і номер договору на проведення аудиту: 03.02.2014р. № 03/04/2;

Дата початку проведення аудиту: 27.03.2014р.;

Дата закінчення проведення аудиту: 11.04.2014р.

Підпис аудитора, який проводив перевірку Т.О. Антипенко
сертифікат серія А № 006969;
дата видачі 29.11.2012р.

Директор ТОВ «АФ «АРАМА» Л.І. Антипенко
сертифікат серія А № 000760
дата видачі 25.01.1996р.

Дата видачі аудиторського висновку: 11 квітня 2014 року.

Місце видачі: м. Київ.

н/д

н/д

н/д

			КОДИ
		Дата(рік, місяць, число)	2014 01 01
Підприємство	Товариство з обмеженою відповідальністю "ГРАД ІНВЕСТ"	за ЄДРПОУ	33550712
Територія		за КОАТУУ	8038000000
Організаційно-правова форма господарювання		за КОПФГ	240
Вид економічної діяльності		за КВЕД	41.20
Середня кількість працівників	12		
Одиниця виміру: тис.грн. без десяткового знака			
Адреса	04201, м. Київ, вул. Майорова, 7, оф. №1064		
Складено (зробити позначку "v" у відповідній клітинці):			
за положеннями (стандартами бухгалтерського обліку)			V
за міжнародними стандартами фінансової звітності			

**Баланс (Звіт про фінансовий стан)
на 31.12.2013 р.**

Актив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду	На дату переходу на міжнародні стандарти фінансової звітності
1	2	3	4	5
I. Необоротні активи				
Нематеріальні активи:	1000	44	27	0
первісна вартість	1001	52	52	0
накопичена амортизація	1002	8	25	0
Незавершені капітальні інвестиції	1005	96172	184584	0
Основні засоби:	1010	37	39	0
первісна вартість	1011	120	147	0
знос	1012	83	108	0
Інвестиційна нерухомість:	1015	0	0	0
первісна вартість	1016	0	0	0
знос	1017	0	0	0
Довгострокові біологічні активи:	1020	0	0	0

первісна вартість	1021	0	0	0
накопичена амортизація	1022	0	0	0
Довгострокові фінансові інвестиції: які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	0	0	0
інші фінансові інвестиції	1035	38700	0	0
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	0	0	0
Відстрочені податкові активи	1045	1767	2753	0
Гудвіл	1050	0	0	0
Відстрочені аквізиційні витрати	1060	0	0	0
Залишок коштів у централізованих страхових резервних фондах	1065	0	0	0
Інші необоротні активи	1090	0	0	0
Усього за розділом I	1095	136720	187403	0
II. Оборотні активи				
Запаси	1100	0	0	0
Виробничі запаси	1101	0	0	0
Незавершене виробництво	1102	0	0	0
Готова продукція	1103	0	0	0
Товари	1104	0	0	0
Поточні біологічні активи	1110	0	0	0
Депозити перестраховання	1115	0	0	0
Векселі одержані	1120	0	0	0
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	315	0	0
Дебіторська заборгованість за розрахунками: за виданими авансами	1130	13702	18495	0
з бюджетом	1135	20488	38599	0
у тому числі з податку на прибуток	1136	0	0	0
з нарахованих доходів	1140	0	0	0
із внутрішніх розрахунків	1145	0	0	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	121205	135176	0
Поточні фінансові інвестиції	1160	0	0	0
Гроші та їх еквіваленти	1165	75	51	0
Готівка	1166	0	0	0
Рахунки в банках	1167	75	51	0
Витрати майбутніх періодів	1170	0	1	0
Частка перестраховика у страхових резервах	1180	0	0	0
у тому числі в: резервах довгострокових зобов'язань	1181	0	0	0
резервах збитків або резервах належних виплат	1182	0	0	0
резервах незароблених премій	1183	0	0	0

інших страхових резервах	1184	0	0	0
Інші оборотні активи	1190	0	0	0
Усього за розділом II	1195	155785	192319	0
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	0	0	0
Баланс	1300	292505	379725	0

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду	На дату переходу на міжнародні стандарти фінансової звітності
I. Власний капітал				
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	160000	160000	0
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	0	0	0
Капітал у дооцінках	1405	0	0	0
Додатковий капітал	1410	0	0	0
Емісійний дохід	1411	0	0	0
Накопичені курсові різниці	1412	0	0	0
Резервний капітал	1415	0	0	0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	36868	67351	0
Неоплачений капітал	1425	(0)	(0)	(0)
Вилучений капітал	1430	(0)	(0)	(0)
Інші резерви	1435	0	0	0
Усього за розділом I	1495	123132	92649	0
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення				
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	0	0	0
Пенсійні зобов'язання	1505	0	0	0
Довгострокові кредити банків	1510	0	0	0
Інші довгострокові зобов'язання	1515	120000	279770	0
Довгострокові забезпечення	1520	0	0	0
Довгострокові забезпечення витрат персоналу	1521	0	0	0
Цільове фінансування	1525	0	0	0
Благодійна допомога	1526	0	0	0
Страхові резерви, у тому числі:	1530	0	0	0
резерв довгострокових зобов'язань; (на початок звітного періоду)	1531	0	0	0
резерв збитків або резерв належних виплат; (на початок звітного періоду)	1532	0	0	0
резерв незароблених премій; (на початок звітного періоду)	1533	0	0	0
інші страхові резерви; (на початок звітного періоду)	1534	0	0	0
Інвестиційні контракти;	1535	0	0	0

Призовий фонд	1540	0	0	0
Резерв на виплату джек-поту	1545	0	0	0
Усього за розділом II	1595	120000	279770	0
III. Поточні зобов'язання і забезпечення				
Короткострокові кредити банків	1600	0	0	0
Векселі видані	1605	0	0	0
Поточна кредиторська заборгованість: за довгостроковими зобов'язаннями	1610	0	0	0
за товари, роботи, послуги	1615	83	100	0
за розрахунками з бюджетом	1620	0	0	0
за у тому числі з податку на прибуток	1621	0	0	0
за розрахунками зі страхування	1625	0	0	0
за розрахунками з оплати праці	1630	0	0	0
за одержаними авансами	1635	0	0	0
за розрахунками з учасниками	1640	0	0	0
із внутрішніх розрахунків	1645	0	0	0
за страховою діяльністю	1650	0	0	0
Поточні забезпечення	1660	0	0	0
Доходи майбутніх періодів	1665	0	0	0
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670	0	0	0
Інші поточні зобов'язання	1690	49290	7206	0
Усього за розділом III	1695	49374	7303	0
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700	0	0	0
V. Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду	1800	0	0	0
Баланс	1900	292505	379725	0

Примітки
Керівник
Головний бухгалтер

н/д
Гончаров А.Ю.
Самойлова В.О.

Підприємство

Товариство з обмеженою відповідальністю
"ГРАД ІНВЕСТ"

(найменування)

Дата(рік, місяць,
число)

за ЄДРПОУ

КОДИ

2014 | 01 | 01

33550712

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 12 місяців 2013 р.

І. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	4122	5837
Чисті зароблені страхові премії	2010	0	0
Премії підписані, валова сума	2011	0	0
Премії, передані у перестраховання	2012	0	0
Зміна резерву незароблених премій, валова сума	2013	0	0
Зміна частки перестраховиків у резерві незароблених премій	2014	0	0
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(4041)	(5777)
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070	(0)	(0)
Валовий: прибуток	2090	81	60
збиток	2095	(0)	(0)
Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань	2105	0	0
Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів	2110	0	0
Зміна інших страхових резервів, валова сума	2111	0	0
Зміна частки перестраховиків в інших страхових резервах	2112	0	0
Інші операційні доходи	2120	25	822
Дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2121	0	0
Дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2122	0	0
Адміністративні витрати	2130	(602)	(479)
Витрати на збут	2150	(1851)	(2103)
Інші операційні витрати	2180	(360)	(1320)
Витрат від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2181	(0)	(0)
Витрат від первісного визнання біологічних активів і	2182	(0)	(0)

сільськогосподарської продукції			
Фінансовий результат від операційної діяльності:			
прибуток	2190	0	0
збиток	2195	(2707)	(3020)
Дохід від участі в капіталі	2200	0	0
Інші фінансові доходи	2220	110795	70506
Інші доходи	2240	37668	89842
Дохід від благодійної допомоги	2241	0	0
Фінансові витрати	2250	(138491)	(70206)
Втрати від участі в капіталі	2255	(0)	(0)
Інші витрати	2270	(38734)	(89229)
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275	0	0
Фінансовий результат до оподаткування:			
прибуток	2290	0	0
збиток	2295	(31469)	(2107)
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	986	3136
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	0	0
Чистий фінансовий результат:			
прибуток	2350	0	0
збиток	2355	(30483)	(5243)

II. СУКУПНИЙ ДОХІД

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400	0	0
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405	0	0
Накопичені курсові різниці	2410	0	0
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415	0	0
Інший сукупний дохід	2445	0	0
Інший сукупний дохід до оподаткування	2450	0	0
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	0	0
Інший сукупний дохід після оподаткування	2460	0	0
Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)	2465	30483	5243

III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

Матеріальні затрати	2500	6	30
Витрати на оплату праці	2505	422	314
Відрахування на соціальні заходи	2510	163	121
Амортизація	2515	26	24

Інші операційні витрати	2520	2196	3413
Разом	2550	2813	3902

IV. РОЗРАХУНОК ПОКАЗНИКІВ ПРИБУТКОВОСТІ АКЦІЙ

Середньорічна кількість простих акцій	2600	0	0
Скоригована середньорічна кількість простих акцій	2605	0	0
Чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2610	0	0
Скоригований чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2615	0	0
Дивіденди на одну просту акцію	2650	0	0

Примітки

Керівник

Головний бухгалтер

н/д

Гончаров А.Ю.

Самойлова В.О.

Підприємство

Товариство з обмеженою відповідальністю
"ГРАД ІНВЕСТ"

(найменування)

Дата(рік, місяць,
число)

за ЄДРПОУ

КОДИ

2014 | 01 | 01

33550712

**Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)
за 12 місяців 2013 р.**

Стаття	Код рядка	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	4523	6689
Повернення податків і зборів	3005	0	0
у тому числі податку на додану вартість	3006	0	0
Цільового фінансування	3010	0	0
Надходження від отримання субсидій, дотацій	3011	0	0
Надходження авансів від покупців і замовників	3015	738	0
Надходження від повернення авансів	3020	0	0
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	5	2
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035	0	0
Надходження від операційної оренди	3040	0	0
Надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045	0	0
Надходження від страхових премій	3050	0	0
Надходження фінансових установ від повернення позик	3055	0	0
Інші надходження	3095	0	418
Витрачання на оплату: Товарів (робіт, послуг)	3100	(1188)	(95473)
Праці	3105	(521)	(376)
Відрахувань на соціальні заходи	3110	(268)	(193)
Зобов'язань з податків і зборів	3115	(0)	(0)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	(0)	(0)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	(0)	(0)
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	(255)	(814)
Витрачання на оплату авансів	3135	(112507)	(28657)
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	(0)	(0)

Витрачання на оплату цільових внесків	3145	(0)	(0)
Витрачання на оплату зобов'язань за страховими контрактами	3150	(0)	(0)
Витрачання фінансових установ на надання позик	3155	(0)	(0)
Інші витрачання	3190	(27)	(50)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	109500	118454
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації: фінансових інвестицій	3200	419784	89205
необоротних активів	3205	0	0
Надходження від отриманих: відсотків	3215	0	0
дивідендів	3220	0	0
Надходження від деривативів	3225	0	0
Надходження від погашення позик	3230	0	0
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	0	0
Інші надходження	3250	110795	231795
Витрачання на придбання: фінансових інвестицій	3255	(0)	(100849)
необоротних активів	3260	(0)	(52785)
Виплати за деривативами	3270	(0)	(0)
Витрачання на надання позик	3275	(0)	(0)
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	(0)	(0)
Інші платежі	3290	(421103)	(75668)
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	109476	91698
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності			
Надходження від: Власного капіталу	3300	0	35000
Отримання позик	3305	0	0
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	0	0
Інші надходження	3340	0	0
Витрачання на: Викуп власних акцій	3345	(0)	(0)
Погашення позик	3350	0	0
Сплату дивідендів	3355	(0)	(0)
Витрачання на сплату відсотків	3360	(0)	(0)
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди	3365	(0)	(0)
Витрачання на придбання частки в дочірньому підприємстві	3370	(0)	(0)
Витрачання на виплати неконтрольованим часткам у дочірніх підприємствах	3375	(0)	(0)

Інші платежі	3390	(0)	(8247)
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	0	26753
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	24	3
Залишок коштів на початок року	3405	75	140
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	0	62
Залишок коштів на кінець року	3415	51	75

Примітки
Керівник
Головний бухгалтер

н/д
Гончаров А.Ю.
Самойлова В.О.

Підприємство

Товариство з обмеженою відповідальністю
"ГРАД ІНВЕСТ"

(найменування)

Дата(рік, місяць,
число)

за ЄДРПОУ

КОДИ

2014 | 01 | 01

33550712

**Звіт про рух грошових коштів (за непрямим методом)
за 12 місяців 2013 р.**

Стаття	Код рядка	За звітний період		За аналогічний період попереднього року	
		надходження	видаток	надходження	видаток
1	2	3	4	5	6
I. Рух коштів у результаті операційної діяльності					
Прибуток (збиток) від звичайної діяльності до оподаткування	3500	0	0	0	0
Коригування на: амортизацію необоротних активів	3505	0	X	0	X
збільшення (зменшення) забезпечень	3510	0	0	0	0
збиток (прибуток) від нереалізованих курсових різниць	3515	0	0	0	0
збиток (прибуток) від неопераційної діяльності та інших негрошових операцій	3520	0	0	0	0
Прибуток (збиток) від участі в капіталі	3521	0	0	0	0
Зміна вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю, та дохід (витрати) від первісного визнання	3522	0	0	0	0
Збиток (прибуток) від реалізації необоротних активів, утримуваних для продажу та груп вибуття	3523	0	0	0	0
Збиток (прибуток) від реалізації фінансових інвестицій	3524	0	0	0	0
Зменшення (відновлення) корисності необоротних активів	3526	0	0	0	0
Фінансові витрати	3540	X	0	X	0
Зменшення (збільшення) оборотних активів	3550	0	0	0	0
Збільшення (зменшення) запасів	3551	0	0	0	0
Збільшення (зменшення) поточних біологічних активів	3552	0	0	0	0
Збільшення (зменшення)	3553	0	0	0	0

дебіторської заборгованості за продукцію, товари, роботи, послуги					
Зменшення (збільшення) іншої поточної дебіторської заборгованості	3554	0	0	0	0
Зменшення (збільшення) витрат майбутніх періодів	3556	0	0	0	0
Зменшення (збільшення) інших оборотних активів	3557	0	0	0	0
Збільшення (зменшення) поточних зобов'язань	3560	0	0	0	0
Грошові кошти від операційної діяльності	3570	0	0	0	0
Збільшення (зменшення) поточної кредиторської заборгованості за товари, роботи, послуги	3561	0	0	0	0
Збільшення (зменшення) поточної кредиторської заборгованості за розрахунками з бюджетом	3562	0	0	0	0
Збільшення (зменшення) поточної кредиторської заборгованості за розрахунками зі страхування	3563	0	0	0	0
Збільшення (зменшення) поточної кредиторської заборгованості за розрахунками з оплати праці	3564	0	0	0	0
Збільшення (зменшення) доходів майбутніх періодів	3566	0	0	0	0
Збільшення (зменшення) інших поточних зобов'язань	3567	0	0	0	0
Сплачений податок на прибуток	3580	X	0	X	0
Сплачені відсотки	3585	X	0	X	0
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	0	0	0	0
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності					
Надходження від реалізації: фінансових інвестицій	3200	0	X	0	X
необоротних активів	3205	0	X	0	X
Надходження від отриманих: відсотків	3215	0	X	0	X
дивідендів	3220	0	X	0	X
Надходження від деривативів	3225	0	X	0	X
Надходження від погашення позик	3230	0	X	0	X
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	0	X	0	X
Інші надходження	3250	0	X	0	X
Витрачання на придбання:	3255	X	0	X	(0)

фінансових інвестицій					
необоротних активів	3260	X	0	X	0
Виплати за деривативами	3270	X	0	X	0
Витрачання на надання позик	3275	X	0	X	0
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	X	0	X	0
Інші платежі	3290	X	0	X	0
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	0	0	0	0
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності					
Надходження від: Власного капіталу	3300	0	X	0	X
Отримання позик	3305	0	X	0	X
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	0	X	0	X
Інші надходження	3340	0	X	0	X
Витрачання на: Викуп власних акцій	3345	X	0	X	0
Погашення позик	3350	X	0	X	0
Сплату дивідендів	3355	X	0	X	0
Витрачання на сплату відсотків	3360	X	0	X	0
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди	3365	X	0	X	0
Витрачання на придбання частки в дочірньому підприємстві	3370	X	0	X	0
Витрачання на виплати неконтрольованим часткам у дочірніх підприємствах	3375	X	0	X	0
Інші платежі	3390	X	0	X	0
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	0	0	0	0
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	0	0	0	0
Залишок коштів на початок року	3405	0	X	0	X
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	0	0	0	0
Залишок коштів на кінець року	3415	0	0	0	0

Примітки
Керівник
Головний бухгалтер

н/д
Гончаров А.Ю.
Самойлова В.О.

прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів									
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	0	0	0	0	0	0	0	0
Внески учасників: Внески до капіталу	4240	0	0	0	0	0	0	0	0
Погашення заборгованості з капіталу	4245	0	0	0	0	0	0	0	0
Вилучення капіталу: Викуп акцій (часток)	4260	0	0	0	0	0	0	0	0
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	0	0	0	0	0	0	0	0
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	0	0	0	0	0	0	0	0
Вилучення частки в капіталі	4275	0	0	0	0	0	0	0	0
Зменшення номінальної вартості акцій	4280	0	0	0	0	0	0	0	0
Інші зміни в капіталі	4290	0	0	0	0	0	0	0	0
Придбання (продаж) неконтрольованої	4291	0	0	0	0	0	0	0	0

частки в дочірньому підприємстві									
Разом змін у капіталі	4295	0	0	0	0	30483	0	0	30483
Залишок на кінець року	4300	160000	0	0	0	67351	0	0	92649

Примітки
Керівник
Головний бухгалтер

н/д
Гончаров А.Ю.
Самойлова В.О.

Звіт про стан об'єкта нерухомості (у разі випуску цільових облігацій, виконання зобов'язань за якими забезпечене об'єктами нерухомості)

По об'єкту будівництва житлово-офісного комплексу з вбудовано-прибудованими торговельними приміщеннями, художніми майстернями, офісними приміщеннями, та підземним паркінгом за адресою: вул. Миколи Островського, 40 у Солом'янському районі міста Києва на 31.12.2013 року виконані наступні роботи:

1. Роботи по цегляній кладці:

Виконано в повному обсязі.

2. Роботи з монтажу вікон:

Виконано в повному обсязі;

3. Роботи з оздоблення приміщень житлових поверхів: підготовча стяжка підлоги, штукатурення стін гіпсовою штукатуркою і покриття стель безпіщанкою виконані:

Виконано на 90 %.

4. Ліфти «Sigma» LG змонтовані у всіх секціях.

5. Змонтовано каркас шумоізоляційного екрану ТП.

6. Змонтовані кронштейни під кондиționери.

7. Ведеться облаштування покрівлі у всіх секціях.

8. Тривають наступні роботи:

Ведеться облаштування прибудинкової території.

Роботи по об'єкту виконані на 90%.