

Титульний аркуш

Підтверджую ідентичність та достовірність Інформації, що розкрита відповідно до вимог Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів.

Директор

(посада)

Гончаров Андрій Юрійович

(прізвище та ініціали керівника)

24.04.2018

(дата)

М.П.

Річна інформація емітента цінних паперів за 2017 рік

I. Загальні відомості

1. Повне найменування емітента

Товариство з обмеженою відповідальністю "ГРАД ІНВЕСТ"

2. Організаційно-правова форма

Товариство з обмеженою відповідальністю

3. Код за ЄДРПОУ

33550712

4. Місцезнаходження

м. Київ , Оболонський, 04201, Київ, Майорова, 7, оф.1064

5. Міжміський код, телефон та факс

(044) 492-88-61 (044) 364-70-83

6. 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		23.04.2018
		(дата)
2. Річна інформація опублікована у	Бюлетень "Відомості Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку" 78	24.04.2018
	(номер та найменування офіційного друкованого видання)	(дата)
3. Річна інформація розміщена на власній сторінці	www.gradinvest.ua/fin.net в мережі Інтернет	24.04.2018
	(адреса сторінки)	(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 (продаж раніше викуплених товариством акцій) 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 та забезпечення емітента	X
4) інформація про обсяги виробництва та реалізації основних видів продукції	
5) інформація про собівартість реалізованої продукції	
6) інформація про прийняття рішення про попереднє надання згоди на вчинення значних правочинів	
7) інформація про прийняття рішення про надання згоди на вчинення значних правочинів	
8) інформація про прийняття рішення про надання згоди на вчинення правочинів, щодо вчинення яких є заінтересованість	
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	
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 кожен 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 звітної періоду
- 5) відомості щодо підстав виникнення у емітента іпотечних облігацій прав на іпотечні активи, які складають іпотечне покриття за станом на кінець звітної 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. Річна фінансова звітність поручителя (страховика/гаранта), що здійснює забезпечення випуску боргових цінних паперів (за кожним суб'єктом забезпечення окремо)
33. 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)
34. 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 2017 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: цільові облігації - Емітент не має непогашених цільових облігацій. 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 звітної 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 2017 року не виникало зобов'язань за жодним кредитом. Не заповнено: Інформація про зобов'язання емітента (за іпотечними цінними паперами) - у Емітента протягом 2017 року не виникало зобов'язань за іпотечними цінними паперами. Не заповнено: Інформація про зобов'язання емітента (за сертифікатами ФОН) - у Емітента протягом 2017 року не виникало 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 2017 року не виникало 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 2017 року не виникало зобов'язань за фінансовими інвестиціями в корпоративні права. 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 іпотечні цінні папери не заповнені оскільки протягом звітного періоду такої інформації не виникало. 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; Відомості щодо особливої інформації та інформації про іпотечні цінні папери відсутні, оскільки протягом звітного періоду такої інформації не виникало. Інформація про посаду корпоративного секретаря відсутня - немає посади. 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; Звіт про стан об'єкта нерухомості не заповнюється, оскільки товариство не має непогашених цільових облігацій підприємств. Інформація про прийняття рішення про попереднє надання згоди на вчинення значних правочинів, Інформація про прийняття рішення про надання згоди на вчинення значних правочинів, а також, Інформація про прийняття рішення про надання згоди на вчинення правочинів, щодо вчинення яких є заінтересованість не заповнюється у зв'язку з тим, що зазначені відомості розкривають емітенти - акціонерні товариства.

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)

4

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 «ПроКредит Банк»

2) МФО банку

320984

3) поточний рахунок

26001210352727

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 агенство "ІВІ-Рейтинг"	уповноважене рейтингове агенство	30.06.2017	uaCCC

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

Найменування юридичної особи засновника та/або учасника	Ідентифікаційний код юридичної особи 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	04201 Україна м. Київ вул. Майорова, 7, оф. 1064	100
Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи			Відсоток акцій (часток, паїв), які належать засновнику та/або учаснику (від загальної кількості)
Усього			100

V. Інформація про посадових осіб емітента

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) ідентифікаційний код юридичної особи

2387105310

4) рік народження**

1965

5) освіта**

Повна вища

6) стаж роботи (років)**

34

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

Заступник директора ТОВ "ОБІО"

8) дата набуття повноважень та термін, на який обрано (призначено)

23.09.2013 безстроково

9) Опис

Прийнятий на посаду директора на підставі протоколу загальних зборів учасників № 03/13 від 20.09.2013 року за

сумісництвом. Обов'язки та повноваження визначені Статутом підприємства. Загальний стаж роботи - 34 роки. Заробітна плата за 2017 рік склала 108 000,00 грн.

Попередні посади, які особа обіймала протягом останніх п'яти років: заступник директора ТОВ "ОБІО"

Посадова особа працює за основним місцем роботи на посаді заступника директора ТОВ "ОБІО", 32828660, 10025, м. Житомир, вул. Промислова, 6

Непогашена судимість за корисливі та посадові злочини відсутня.

* Якщо інформація розкривається стосовно членів наглядової ради, додатково зазначається, чи є посадова особа акціонером, представником акціонера, представником групи акціонерів, незалежним директором.

** 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) ідентифікаційний код юридичної особи

2197108249

4) рік народження**

1960

5) освіта**

Повна вища

6) стаж роботи (років)**

35

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

Протягом останніх п'яти років посадова особа працювала головним бухгалтером у ТОВ "Град Інвест"

8) дата набуття повноважень та термін, на який обрано (призначено)

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. Загальний стаж роботи - 35 років.

Заробітна плата за 2017 рік склала 108 781,75 грн.

Попередні посади: протягом останніх п'яти років посадова особа працювала головним бухгалтером у ТОВ "Град Інвест"

Також, обіймає такі посади Головного бухгалтера у ТОВ "Арт-Пласт" 03087, м. Київ, вул. Єрванська, 17

Непогашена судимість за корисливі та посадові злочини відсутня.

* Якщо інформація розкривається стосовно членів наглядової ради, додатково зазначається, чи є посадова особа акціонером, представником акціонера, представником групи акціонерів, незалежним директором.

** Заповнюється щодо фізичних осіб.

IX. 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	04071 Україна м. Київ Подільський м. Київ вул. Нижній Вал, 17/8
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	-
Назва державного органу, що видав ліцензію або інший документ	-
Дата видачі ліцензії або іншого документа	
Міжміський код та телефон	0445910404
Факс	0444825207
Вид діяльності	Депозитарна діяльність Центрального депозитарію
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	04053 Україна м. Київ Шевченківський м. Київ вул. Артема, 52 А
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	0443647070
Факс	0443647082
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	Товариство з обмеженою відповідальністю "Рейтингове агенство "ІВІ-Рейтинг"
Організаційно-правова форма	Товариство з обмеженою відповідальністю
Код за ЄДРПОУ	33262696
Місцезнаходження	03164 Україна м. Київ Святошинський м. Київ вул. Обухівська, 135, оф.11

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	0445212015
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.

Х. 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	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: протягом звітного періоду факту лістингу/делістингу не було, цінні папери емітента на фондових біржах не перебувають. Мета додаткової емісії: Додаткова емісія не передбачається Спосіб розміщення: Відкрите Дострокове погашення: Можливість дострокового погашення облігацій не передбачено.						

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.

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.

Середньооблікова чисельність штатних працівників Товариства на кінець звітної періоду складає 4 особи, в тому числі за основним місцем роботи - 0 осіб, працюють за сумісництвом - 2 особи та на умовах неповного робочого часу - 2 особи.

Фонд оплати праці складає 555 724,26 грн.

Чисельність працівників відносно попереднього року зменшилась.

Фонд оплати праці зменшився порівняно з попереднім роком на 2543 грн. (за рахунок зменшення чисельності працівників).

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.

Основним видом діяльності є продаж власного нерухомого майна. Станом на 31.12.2017 року Товарні запаси переважно складаються із об'єктів нерухомості утримуваних для продажу (машиномісця в підземному паркінгу, зовнішні мережі водопостачання та каналізації). Товарні запаси були виготовлені (побудовані) із залученням підрядних організацій. Первісною вартістю товарних запасів визнана їх виробнича собівартість, яка визначена відповідно П(С)БО 16 «Витрати».

Оцінка вибуття товарних запасів при їх продажу здійснюється за методом ідентифікованої собівартості відповідної одиниці запасів.

Залишок товарних запасів на дату балансу оцінено за первісною вартістю, яка менше чистої вартості реалізації. Станом на 31 грудня минулого року залишок нереалізованих товарних запасів значно зменшився, в порівнянні з попереднім періодом, на 14 423,8 тис.грн. (80%) і становить 3 571 тис. грн.

Сезонність суттєво не впливає на реалізацію нерухомості. Цільовим покупцем є клас громадян, спроможних придбати житло, що володіють певними заощадженнями. Залучення клієнтів здійснюється шляхом здійснення

ряду маркетингових заходів, що включають у себе рекламу на різних носіях. 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 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. Товариство не має системи оцінки та управління ризиками. Товариство не проводить свою діяльність у інших країнах.

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

1. 09.03.2017 р. був укладений договір №БВ-26/2017 купівлі-продажу цінних паперів між ТОВ "Град Інвест" та ПАТ "ЗНВ КІФ "Перший інвестиційно-будівельний".

Сума договору складає 72 038 492,63 грн., підстава укладання та методика ціноутворення - за погодженням сторін.

2. 05.04.2017 р. був укладений договір №БВ-31/2017 купівлі-продажу цінних паперів між ТОВ "Град Інвест" та ПАТ "ЗНВ КІФ "Перший інвестиційно-будівельний".

Сума договору складає 8 301 617,07 грн., підстава укладання та методика ціноутворення - за погодженням сторін.

3. 16.04.2017 р. був укладений договір №БВ-35/2017 купівлі-продажу цінних паперів між ТОВ "Град Інвест" та ПАТ "ЗНВ КІФ "Перший інвестиційно-будівельний".

Сума договору складає 14 400 000,00 грн., підстава укладання та методика ціноутворення - за погодженням сторін.

Товариством 01 квітня минулого року було переведено до складу інвестиційної нерухомості із основних засобів об'єкт первісною вартістю 1 152 тис. грн. – нежиле приміщення № 1002 площею 143,1 кв. м. по вул. Островського, буд.40 у м. Києві, яке передане в операційну оренду. Удосконалення або розширення основних засобів, зростання виробничих потужностей не очікується. Власних основних засобів на 31 грудня 2017 року Товариство не має. Товариство обліковує орендовані основні засоби на забалансовому рахунку 01 «Орендовані необоротні активи» на суму 47 360,2 тис. грн. В складі орендованих основних засобів обліковується лише земельна ділянка площею 8983 кв. м. по вул. Островського, 40 в м. Києві. Вартість орендованої ділянки в 2017 році збільшилась на 2 680,8 тис. грн.

Істотними проблемами, що впливають на діяльність емітента являються загальноекономічні: несприятлива зміна законодавства, гіперінфляція, погіршення економічної ситуації, ситуація на ринку нерухомості.

Протягом звітного періоду штрафних санкцій і компенсацій за порушення законодавства не було.

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

Станом на 31.12.2017 р. укладено, але ще не виконано договорів на суму 63 317 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.

Судові справи, за якими розглядаються позовні вимоги у розмірі на суму 10 або більше відсотків активів емітента відсутні.

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

ХІІ. Інформація про господарську та фінансову діяльність емітента

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:			0	0	0	0
будівлі та споруди	1128	1070	0	0	1128	1070
машини та обладнання	0	0	0	0	0	0
транспортні засоби	0	0	0	0	0	0
земельні ділянки	0	0	44679.5	0	44679.5	0
інші	0	0	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
земельні ділянки	0	0	0	0	0	0
інвестиційна нерухомість	0	0	0	0	0	0
інші	1530	0	0	0	1530	0
Усього	2658	1070	44679.5	0	47337.5	1070
Опис	<p>Первісна вартість основних засобів: на початок року - 2682тис.грн. на кінець року - 0тис.грн. Ступінь зносу основних засобів: на початок року -0,89 % на кінець року - 0 % Ступінь використання основних засобів: використовуються в повному обсязі Сума нарахованого зносу: на початок року - 24тис.грн. на кінець року - 0тис.грн. Товариством 01 квітня минулого року було переведено до складу інвестиційної нерухомості із основних засобів об'єкт первісною вартістю 1 152 тис.грн. – нежиле приміщення № 1002 площею 143,1 кв. м. по вул. Островського , буд.40 у м. Києві, яке передане в операційну оренду. Строк корисного використання 20 років. 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)	42319	44923
Статутний капітал (тис. грн.)	160000	160000
Скоригований статутний		

капітал (тис. грн)	160000	160000
Опис	Розрахунок вартості чистих активів відбувався відповідно до методичних рекомендацій ДКЦПФР (Рішення № 485 від 17.11.2004 року). Вартість чистих активів Товариства визначена шляхом вирахування із суми активів, прийнятих до розрахунку, суми його зобов'язань, прийнятих до розрахунку. Різниця між розрахунковою вартістю чистих активів і статутним капіталом на кінець звітного періоду становить -117681,00 тис.грн. Різниця між розрахунковою вартістю чистих активів та скоригованим статутним капіталом на кінець звітного періоду становить -117681,00 тис.грн. Різниця між розрахунковою вартістю чистих активів і статутним капіталом на кінець попереднього періоду становить -115077,00 тис.грн. Різниця між розрахунковою вартістю чистих активів та скоригованим статутним капіталом на кінець попереднього періоду становить -115077,00 тис.грн.	
Висновок	Порівнянням вартості чистих активів (42 319 тис. грн.) з розміром статутного капіталу (160 000 тис. грн.) встановлено, що вартість чистих активів Товариства менше розміру статутного капіталу. 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 та забезпечення 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	96192	X	X
у тому числі:				
за облігаціями (за кожним випуском):	X	96192	X	X
Дисконтні облігації	23.12.2011	96192	0	20.12.2021
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 та забезпечення	X	215908	X	X
Усього зобов'язань та забезпечень	X	312100	X	X
Опис:	Зобов'язання за дисконтними облігаціями - 91648 тис. грн. Інші поточні зобов'язання складаються із заборгованостей за розрахунками з іншими кредиторами.			

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**	292 П 000292 30.10.2015 12.02.13- 24.09.2020
Номер та дата видачі свідоцтва про відповідність системи контролю якості, виданого Аудиторською палатою України	0706 28.09.2017
Звітний період, за який проведений аудит фінансової звітності	01.01.2017 31.12.2017

Думка аудитора***	із застереженням
Пояснювальний параграф (у разі наявності)	-
Номер та дата договору на проведення аудиту	14/03/18-А1 14.03.2018
Дата початку та дата закінчення аудиту	14.03.2018 30.03.2018
Дата аудиторського висновку (звіту)	30.03.2018
Розмір винагороди за проведення річного аудиту, грн	19000

* Серія та номер паспорта для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно повідомили про це відповідний контролюючий орган і мають відмітку у паспорті.

** Заповнюється емітентами – професійними учасниками ринку цінних паперів.

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**	292 П 000292 30.10.2015 12.02.13- 24.09.2020
Номер та дата видачі свідоцтва про відповідність системи контролю якості, виданого Аудиторською палатою України	0706 28.09.2017
Звітний період, за який проведений аудит фінансової звітності	01.01.2017 31.12.2017
Думка аудитора***	із застереженням
Пояснювальний параграф (у разі наявності)	-
Номер та дата договору на проведення аудиту	14/03/18-А1 14.03.2018
Дата початку та дата закінчення аудиту	14.03.2018 30.03.2018
Дата аудиторського висновку (звіту)	30.03.2018
Розмір винагороди за проведення річного аудиту, грн	19000
Текст аудиторського висновку (звіту)	

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА
щодо фінансової звітності
Товариства з обмеженою відповідальністю
«ГРАД ІНВЕСТ»
станом на 31 грудня 2017 року
ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА
Власникам і Керівництву ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ»
Національній Комісії з цінних паперів та фондового ринку України
Звіт щодо аудиту фінансової звітності
Думка із застереженням

Ми провели аудит фінансової звітності Товариства з обмеженою відповідальністю «ГРАД ІНВЕСТ» (надалі Товариство), що складається з балансу (звіту про фінансовий стан) на 31.12.2017р., звіту про фінансові результати (звіту про сукупний дохід), звіту про власний капітал та звіту про рух грошових коштів за рік, що закінчився зазначеною датою та приміток до фінансової звітності.

На нашу думку, за винятком можливого впливу питань, описаних у розділі «Основа для думки із застереженням» нашого звіту, фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «ГРАД ІНВЕСТ», що додається, складена в усіх суттєвих аспектах до застосовної концептуальної основи – положень (стандартів) бухгалтерського обліку України за відповідний період.

Основа для думки із застереженням
У складі інших необоротних активів на 31 грудня 2017 року Товариство обліковує довгострокові депозитні вклади на умовах субординованого боргу в банку, що ліквідується.

Фактично довгострокові депозитні вклади на умовах субординованого боргу в банку, який ліквідується, відображені в балансі без врахування ризику їх неповернення в повному обсязі. Резерв знецінення не створений. Аудитори не мають можливості оцінити вплив на фінансову звітність можливих коригувань, що могли б бути необхідними в разі створення відповідного резерву знецінення, але за будь-яких обставин, вказаний факт має суттєвий, але не всеохоплюючий вплив на фінансовий стан Товариства.

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту («МСА»). Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності» нашого звіту. Ми є незалежними по відношенню до Товариства згідно з Кодексом етики професійних бухгалтерів Ради з міжнародних стандартів етики для бухгалтерів (Кодекс РМСЕБ) та етичними

вимогами, застосовними в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог та Кодексу РМСЕБ. Ми вважаємо, що отримані нами аудиторські докази є достатніми і прийнятними для використання їх як основи для нашої думки із застереженням.

Відповідальність управлінського персоналу та тих, кого наділено найвищими повноваженнями, за фінансову звітність

Управлінський персонал Товариства несе відповідальність за складання фінансової звітності в усіх суттєвих аспектах відповідно до П(С)БО та за таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський персонал визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки.

При складанні фінансової звітності управлінський персонал несе відповідальність за оцінку здатності Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи, де це застосовно, питання, що стосуються безперервності діяльності, та використовуючи припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку, крім випадків, якщо управлінський персонал або планує ліквідувати Товариство чи припинити діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому.

Ті, кого наділено найвищими повноваженнями, несуть відповідальність за нагляд за процесом фінансового звітування Товариства.

Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності

Нашими цілями є отримання обгрунтованої впевненості, що фінансова звітність у цілому не містить суттєвого викривлення внаслідок шахрайства або помилки, та випуск звіту аудитора, що містить нашу думку. Обгрунтована впевненість є високим рівнем впевненості, проте не гарантує, що аудит, проведений відповідно до МСА, завжди виявить суттєве викривлення, якщо воно існує. Викривлення можуть бути результатом шахрайства або помилки; вони вважаються суттєвими, якщо окремо або в сукупності, як обгрунтовано очікується, вони можуть впливати на економічні рішення користувачів, що приймаються на основі цієї фінансової звітності.

Виконуючи аудит відповідно до вимог МСА, ми використовуємо професійне судження та професійний скептицизм протягом усього завдання з аудиту. Крім того, ми:

- Ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо й виконуємо аудиторські процедури у відповідь на ці ризики, а також отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та прийнятними для використання їх як основи для нашої думки. Ризик невиявлення суттєвого викривлення внаслідок шахрайства є вищим, ніж для викривлення внаслідок помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні пропуски, неправильні твердження або нехтування заходами внутрішнього контролю;

- Отримуємо розуміння заходів внутрішнього контролю, що стосуються аудиту, для розробки аудиторських процедур, які б відповідали обставинам, а не для висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю;

- Оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обгрунтованість облікових оцінок і відповідних розкриттів інформації, зроблених управлінським персоналом;

- Доходимо висновку щодо прийнятності використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та, на основі отриманих аудиторських доказів, робимо висновок, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, які поставили б під значний сумнів можливість Товариства продовжити безперервну діяльність. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу в своєму звіті аудитора до відповідних розкриттів інформації у фінансовій звітності або, якщо такі розкриття інформації є неналежними, модифікувати свою думку. Наші висновки ґрунтуються на аудиторських доказах, отриманих до дати нашого звіту аудитора. Втім майбутні події або умови можуть примусити Товариство припинити свою діяльність на безперервній основі.

- Оцінюємо загальне подання, структуру та зміст фінансової звітності включно з розкриттями інформації, а також те, чи показує фінансова звітність операції та події, що покладені в основу її складання, так, щоб досягти достовірного відображення.

Ми повідомляємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, інформацію про запланований обсяг і час проведення аудиту та суттєві аудиторські результати, включаючи будь-які значні недоліки заходів внутрішнього контролю, виявлені нами під час аудиту.

Ми також надаємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, твердження, що ми виконали відповідні етичні вимоги щодо незалежності, та повідомляємо їм про всі стосунки й інші питання, які могли б обгрунтовано вважатись такими, що впливають на нашу незалежність, а також, де це застосовно, щодо відповідних застережних заходів.

Партнером завдання з аудиту,

результатом якого є цей звіт незалежного аудитора, є

_____ Т.О. Антипенко

сертифікат № 006969,

дата видачі 29.11.2012р. чинний до 29.11.2022р.

Директор ТОВ «АФ «АРАМА» _____ Л.І. Антипенко

сертифікат аудитора України серія А № 000760

дата видачі 25.01.1996р. чинний до 25.01.2020р.

30 березня 2018 року

н/д

н/д

н/д

* Зазначаються серія та номер паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно повідомили про це відповідний контролюючий орган і мають відмітку у паспорті).

** Заповнюється емітентами – професійними учасниками ринку цінних паперів.

Підприємство	Товариство з обмеженою відповідальністю "ГРАД ІНВЕСТ"	Дата(рік, місяць, число)	КОДИ 2018 01 01
Територія		за ЄДРПОУ	33550712
Організаційно- правова форма господарювання		за КОАТУУ	8038000000
Вид економічної діяльності		за КОПФГ	240
Середня кількість працівників	4	за КВЕД	41.20
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 31.12.2017 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	0	0	0
первісна вартість	1001	52	0	0
накопичена амортизація	1002	-52	0	0
Незавершені капітальні інвестиції	1005	0	0	0
Основні засоби:	1010	2658	0	0
первісна вартість	1011	2682	0	0
знос	1012	-24	0	0
Інвестиційна нерухомість:	1015	0	1070	0
первісна вартість	1016	0	1152	0
знос	1017	0	-82	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	0	0	0
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	0	0	0
Відстрочені податкові активи	1045	4764	9406	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	305000	305000	0
Усього за розділом I	1095	312422	315476	0
II. Оборотні активи				
Запаси	1100	17995	3571	0
Виробничі запаси	1101	0	0	0
Незавершене виробництво	1102	0	0	0
Готова продукція	1103	0	0	0
Товари	1104	17995	3571	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	914	332	0
Дебіторська заборгованість за розрахунками: за виданими авансами	1130	13	119	0
з бюджетом	1135	2792	13	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	44423	34902	0
Поточні фінансові інвестиції	1160	0	0	0
Гроші та їх еквіваленти	1165	108	3	0
Готівка	1166	0	0	0
Рахунки в банках	1167	108	3	0
Витрати майбутніх періодів	1170	2	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	11	2	0
Усього за розділом II	1195	66257	38943	0
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	0	0	0
Баланс	1300	378679	354419	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	-115077	-117681	0
Неоплачений капітал	1425	(0)	(0)	(0)
Вилучений капітал	1430	(0)	(0)	(0)
Інші резерви	1435	0	0	0
Усього за розділом I	1495	44923	42319	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	91648	96192	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	91648	96192	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	65	15	0
за розрахунками з бюджетом	1620	116	103	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	241927	215790	0
Усього за розділом III	1695	242108	215908	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	378679	354419	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

2018 | 01 | 01

33550712

**Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)
за 12 місяців 2017 р.****I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ**

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	10161	14567
Чисті зароблені страхові премії	2010	0	0
Премії підписані, валова сума	2011	0	0
Премії, передані у перестраховування	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	(-14681)	(-19374)
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070	(0)	(0)
Валовий: прибуток	2090	0	0
збиток	2095	(-4520)	(-4807)
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	1530	0
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	(-703)	(-717)
Витрати на збут	2150	(0)	(-8)
Інші операційні витрати	2180	(-4992)	(-6399)
Витрат від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2181	(0)	(0)
Витрат від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2182	(0)	(0)
Фінансовий результат від операційної діяльності: прибуток	2190	0	0
збиток	2195	(-8685)	(-11931)
Дохід від участі в капіталі	2200	0	0
Інші фінансові доходи	2220	33222	14682
Інші доходи	2240	0	0
Дохід від благодійної допомоги	2241	0	0
Фінансові витрати	2250	(-31780)	(-27093)
Втрати від участі в капіталі	2255	(0)	(0)
Інші витрати	2270	(-3)	(-8)

Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275	0	0
Фінансовий результат до оподаткування:			
прибуток	2290	0	0
збиток	2295	(-7246)	(-24350)
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	4642	-6647
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	0	0
Чистий фінансовий результат:			
прибуток	2350	0	0
збиток	2355	(-2604)	(-30997)

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	-2604	-30997

III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

Матеріальні затрати	2500	0	8
Витрати на оплату праці	2505	556	553
Відрахування на соціальні заходи	2510	120	128
Амортизація	2515	58	57
Інші операційні витрати	2520	4961	6378
Разом	2550	5695	7124

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

2018 | 01 | 01

33550712

**Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)
за 12 місяців 2017 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	9098	12817
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	0	0
Надходження від повернення авансів	3020	0	0
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	0	0
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	0
Витрачання на оплату: Товарів (робіт, послуг)	3100	(-1030)	(-4030)
Праці	3105	(-453)	(-469)
Відрахувань на соціальні заходи	3110	(-122)	(-128)
Зобов'язань з податків і зборів	3115	(-1808)	(-1363)
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	(-1808)	(-1363)
Витрачання на оплату авансів	3135	(0)	(0)
Витрачання на оплату повернення авансів/td>	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	(-5)	(-6)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	5680	6821
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації: фінансових інвестицій	3200	1930	5034
необоротних активів	3205	0	100

Находження від отриманих: відсотків	3215	0	0
дивідендів	3220	0	0
Находження від деривативів	3225	0	0
Находження від погашення позик	3230	0	0
Находження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	0	0
Інші надходження	3250	0	0
Витрачання на придбання: фінансових інвестицій	3255	(-7715)	(-11875)
необоротних активів	3260	(0)	(0)
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	(0)	(0)
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	-5785	-6741
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності			
Находження від: Власного капіталу	3300	0	0
Отримання позик	3305	0	0
Находження 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)	(0)
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	0	0
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	-105	80
Залишок коштів на початок року	3405	108	28
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	0	0
Залишок коштів на кінець року	3415	3	108

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

2018 | 01 | 01

33550712

**Звіт про рух грошових коштів (за непрямим методом)
за 12 місяців 2017 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) дебіторської заборгованості за продукцію, товари, роботи, послуги	3553	0	0	0	0
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: фінансових інвестицій	3255	X	0	X	(0)
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.

резервного капіталу	4210	0	0	0	0	0	0	0	0
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства	4215	0	0	0	0	0	0	0	0
Сума чистого прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів	4220	0	0	0	0	0	0	0	0
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 частки в дочірньому підприємстві	4291	0	0	0	0	0	0	0	0
Разом змін у капіталі	4295	0	0	0	0	-2604	0	0	-2604
Залишок на кінець року	4300	160000	0	0	0	-117681	0	0	42319

Примітки
Керівник
Головний бухгалтер

н/д
Гончаров А.Ю.
Самойлова В.О.