

# Титульний аркуш

27.04.2019

(дата реєстрації емітентом електронного документа)

№ 27/04/2019

(вихідний реєстраційний номер електронного документа)

Підтверджую ідентичність та достовірність інформації, що розкрита відповідно до вимог Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів, затвердженого рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 03 грудня 2013 року № 2826, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 24 грудня 2013 року за № 2180/24712 (із змінами) (далі - Положення).

Директор

(посада)

(підпис)

Гончаров Андрій Юрійович

(прізвище та ініціали керівника)

## Річна інформація емітента цінних паперів (річний звіт) за 2018 рік

### I. Загальні відомості

1. Повне найменування емітента: Товариство з обмеженою відповідальністю "ГРАД ІНВЕСТ"
2. Організаційно-правова форма: Товариство з обмеженою відповідальністю
3. Ідентифікаційний код юридичної особи: 33550712
4. Місцезнаходження: 04201, Україна, Оболонський р-н, Київ, Майорова, 7, оф.1064
5. Міжміський код, телефон та факс: (044) 492-88-61, (044) 364-70-83
6. Адреса електронної пошти: tovgradinvest@gmail.com
7. Дата та рішення наглядової ради емітента, яким затверджено річну інформацію, або дата та рішення загальних зборів акціонерів, яким затверджено річну інформацію емітента (за наявності): 08.04.2019, Протокол Загальних зборів учасників № 03/2019
8. Найменування, ідентифікаційний код юридичної особи, країна реєстрації юридичної особи та номер свідоцтва про включення до Реєстру осіб, уповноважених надавати інформаційні послуги на фондовому ринку, особи, яка здійснює оприлюднення регульованої інформації від імені учасника фондового ринку: Державна установа "Агентство з розвитку інфраструктури фондового ринку України", 21676262, 804, DR/00001/APA

### II. Дані про дату та місце оприлюднення річної інформації

Повідомлення розміщено на власному веб-сайті учасника фондового ринку

www.gradinvest.uaf  
in.net

(адреса сторінки)

27.04.2019

(дата)

## Зміст

Відмітьте (X), якщо відповідна інформація міститься у річній інформації	
1. Основні відомості про емітента	X
2. Інформація про одержані ліцензії (дозволи) на окремі види діяльності	
3. Відомості про участь емітента в інших юридичних особах	
4. Інформація щодо посади корпоративного секретаря	
5. Інформація про рейтингове агентство	X
6. Інформація про наявність філіалів або інших відокремлених структурних підрозділів емітента	
7. Судові справи емітента	
8. Штрафні санкції емітента	X
9. Опис бізнесу	X
10. Інформація про органи управління емітента, його посадових осіб, засновників та/або учасників емітента та відсоток їх акцій (часток, паїв)	X
1) інформація про органи управління	X
2) інформація про посадових осіб емітента	X
- інформація щодо освіти та стажу роботи посадових осіб емітента	X
- інформація про володіння посадовими особами емітента акціями емітента	
- інформація про будь-які винагороди або компенсації, які виплачені посадовим особам емітента в разі їх звільнення	
3) інформація про засновників та/або учасників емітента, відсоток акцій (часток, паїв)	X
11. Звіт керівництва (звіт про управління)	X
1) вірогідні перспективи подальшого розвитку емітента	X
2) інформація про розвиток емітента	X
3) інформація про укладення деривативів або вчинення правочинів щодо похідних цінних паперів емітентом, якщо це впливає на оцінку його активів, зобов'язань, фінансового стану і доходів або витрат емітента	X
- завдання та політика емітента щодо управління фінансовими ризиками, у тому числі політика щодо страхування кожного основного виду прогнозованої операції, для якої використовуються операції хеджування	X
- інформація про схильність емітента до цінових ризиків, кредитного ризику, ризику ліквідності та/або ризику грошових потоків	X
4) звіт про корпоративне управління	X
- власний кодекс корпоративного управління, яким керується емітент	X
- кодекс корпоративного управління фондової біржі, об'єднання юридичних осіб або інший кодекс корпоративного управління, який емітент добровільно вирішив застосовувати	X
- інформація про практику корпоративного управління, застосовувану понад визначені законодавством вимоги	X
- інформація про проведені загальні збори акціонерів (учасників)	X
- інформація про наглядову раду	X
- інформація про виконавчий орган	X
- опис основних характеристик систем внутрішнього контролю і управління ризиками емітент	X
- перелік осіб, які прямо або опосередковано є власниками значного пакета акцій емітента	X
- інформація про будь-які обмеження прав участі та голосування акціонерів (учасників) на загальних зборах емітента	X
- порядок призначення та звільнення посадових осіб емітента	X
- повноваження посадових осіб емітента	X

12. Інформація про власників пакетів 5 і більше відсотків акцій із зазначенням відсотка, кількості, типу та/або класу належних їм акцій	
13. Інформація про зміну акціонерів, яким належать голосуючі акції, розмір пакета яких стає більшим, меншим або рівним пороговому значенню пакета акцій	
14. Інформація про зміну осіб, яким належить право голосу за акціями, сумарна кількість прав за якими стає більшою, меншою або рівною пороговому значенню пакета акцій	
15. Інформація про зміну осіб, які є власниками фінансових інструментів, пов'язаних з голосуючими акціями акціонерного товариства, сумарна кількість прав за якими стає більшою, меншою або рівною пороговому значенню пакета акцій	
16. Інформація про структуру капіталу, в тому числі із зазначенням типів та класів акцій, а також прав та обов'язків акціонерів (учасників)	
17. Інформація про цінні папери емітента (вид, форма випуску, тип, кількість), наявність публічної пропозиції та/або допуску до торгів на фондовій біржі в частині включення до біржового реєстру	X
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 емітента	
5) інформація про забезпечення випуску боргових цінних паперів	
6) інформація про придбання власних акцій емітентом протягом звітного періоду	
18. Звіт про стан об'єкта нерухомості (у разі емісії цільових облігацій підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передання об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва)	
19. Інформація про наявність у власності працівників емітента цінних паперів (крім акцій) такого емітента	
20. Інформація про наявність у власності працівників емітента акцій у розмірі понад 0,1 відсотка розміру статутного капіталу	
21. Інформація про будь-які обмеження щодо обігу цінних паперів емітента, в тому числі необхідність отримання від емітента або інших власників цінних паперів згоди на відчуження таких цінних паперів	
22. Інформація про загальну кількість голосуючих акцій та кількість голосуючих акцій, права голосу за якими обмежено, а також кількість голосуючих акцій, права голосу за якими за результатами обмеження таких прав передано іншій особі	
23. Інформація про виплату дивідендів та інших доходів за цінними паперами	
24. 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	
6) інформація про осіб, послугами яких користується емітент	X
25. Інформація про прийняття рішення про попереднє надання згоди на вчинення значних правочинів	
26. Інформація вчинення значних правочинів	
27. Інформація про вчинення правочинів, щодо вчинення яких є заінтересованість	
28. Інформація про осіб, заінтересованих у вчиненні товариством правочинів із заінтересованістю, та обставини, існування яких створює заінтересованість	
29. Річна фінансова звітність	X
30. Аудиторський звіт незалежного аудитора, наданий за результатами аудиту фінансової звітності емітента аудитором (аудиторською фірмою)	X

31. Річна фінансова звітність поручителя (страховика/гаранта), що здійснює забезпечення випуску боргових цінних паперів (за кожним суб'єктом забезпечення окремо)

32. Твердження щодо річної інформації

X

33. Інформація про акціонерні або корпоративні договори, укладені акціонерами (учасниками) такого емітента, яка наявна в емітента

34. Інформація про будь-які договори та/або правочини, умовою чинності яких є незмінність осіб, які здійснюють контроль над емітентом

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

36. Інформація про випуски іпотечних облігацій

37. 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 звітного періоду

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

38. 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

39. Інформація про випуски іпотечних сертифікатів

40. Інформація щодо реєстру іпотечних активів

41. Основні відомості про ФОН

42. Інформація про випуски сертифікатів ФОН

43. Інформація про осіб, що володіють сертифікатами ФОН

44. Розрахунок вартості чистих активів ФОН

45. Правила ФОН

46. 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. Інформація про посаду корпоративного секретаря відсутня - немає посади. Філіалів та інших відокремлених структурних підрозділів немає. Судові справи відсутні. Посадові особи не є учасниками Товариства. Товариство не є емітентом акцій. Звільнень посадових осіб протягом звітного періоду не було, компенсації посадовим особам не виплачувались. Інформація про забезпечення випуску боргових цінних паперів не розкривається у зв'язку з тим, що забезпечення третьою особою щодо виконання зобов'язань емітента не надавалось. Перелік власників пакетів 5 і більше відсотків акцій із зазначенням відсотка, кількості, типу та/або класу належних їм акцій; інформацію про зміну акціонерів, яким належать голосуючі акції, розмір пакета яких стає більшим, меншим або рівним пороговому значенню пакета акцій; інформацію про зміну осіб, яким належить право голосу за акціями, сумарна кількість прав за якими стає більшою, меншою або рівною пороговому значенню пакета акцій - не зазначається, оскільки Емітент, щодо інших цінних паперів, крім акцій, якого здійснено публічну пропозицію не розкриває зазначену інформацію. Інформація про структуру капіталу, в тому

числі із зазначенням типів та класів акцій не зазначається, та інформація про випуски акцій не зазначається оскільки товариство не є емітентом акцій. Окрім облігацій, інших цінних паперів, випущених емітентом, не було, похідних цінних паперів не було. Інформація про придбання власних акцій не зазначається - Товариство не є емітентом акцій. Звіт про стан об'єкта нерухомості не зазначається, оскільки у товариства немає цільових облігацій. У власності працівників емітента цінних паперів емітента немає. Інформація про наявність у власності працівників емітента акцій у розмірі понад 0,1 відсотка розміру статутного капіталу відсутня - Товариство не є емітентом акцій. Немає обмежень щодо обігу цінних паперів, в тому числі необхідності отримання від емітента або інших власників цінних паперів згоди на відчуження таких цінних паперів. Дивіденди не виплачувались. Не зазначається: 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; інформацію про зміну осіб, які є власниками фінансових інструментів, пов'язаних з голосуючими акціями акціонерного товариства, сумарна кількість прав за якими стає більшою, меншою або рівною пороговому значенню пакета акцій, інформацію про вчинення значних правочинів або правочинів, щодо вчинення яких є заінтересованість, осіб, заінтересованих у вчиненні товариством правочинів із заінтересованістю, та обставини, існування яких створює заінтересованість; інформацію про загальну кількість голосуючих акцій та кількість голосуючих акцій, права голосу за якими обмежено, а також кількість голосуючих акцій, права голосу за якими за результатами обмеження таких прав передано іншій особі - не заповнює емітент, щодо інших цінних паперів, крім акцій, якого здійснено публічну пропозицію. Річна фінансова звітність поручителя не зазначається - немає поручителя. Акціонерні або корпоративні договори не укладались. Договори, правочини, умовою чинності яких є незмінність осіб, які здійснюють контроль над емітентом - відсутні. Особливої інформації та інформації про іпотечні цінні папери - не виникало. Випуску іпотечних облігацій не було, інформація щодо іпотечного покриття не зазначається- іпотечних облігацій немає. Прострочених боржником строків сплати чергових платежів за кредитними договорами (договорами позики), права вимоги за якими забезпечено іпотеками - немає. Товариство не здійснювало випуск іпотечних сертифікатів, Товариство не здійснювало випуск сертифікатів ФОН.

### 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)

н/д

#### 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 належать 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)

2

#### 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

тапенсійного забезпечення

#### 10. Банки, що обслуговують емітента

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

ПАТ <Банк Кредит Дніпро>

2) МФО банку

305749

3) Поточний рахунок

2600931293401

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

#### 14. Інформація про рейтингове агентство

Найменування рейтингового агентства	Ознака рейтингового агентства (уповноважене, міжнародне)	Дата визначення або оновлення 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	Оновлення рейтингової оцінки цінних паперів емітента 22.11.2018	uaССС

## 17. Штрафні санкції емітента

№ з/п	Номер та дата рішення, яким накладено штрафну санкцію	Орган, який наклав штрафну санкцію	Вид стягнення	Інформація про виконання
1	0917011212, 01.12.2018	ГУ ДФС у м. Києві	штрафна санкція	Протягом звітного періоду було сплачено штрафну санкцію в розмірі 11 847,16 грн.
<b>Примітки:</b>				

## XI. Опис бізнесу

### **Зміни в організаційній структурі відповідно до попередніх звітних періодів**

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 облікового складу (осіб), середня чисельність позаштатних працівників та осіб, які працюють за сумісництвом (осіб), чисельність працівників, які працюють на умовах неповного робочого часу (дня, тижня) (осіб), фонду оплати праці. Крім того, зазначаються факти зміни розміру фонду оплати праці, його збільшення або зменшення відносно попереднього року. Зазначається кадрова програма емітента, спрямована на забезпечення рівня кваліфікації її працівників операційним потребам емітента**

Середньооблікова чисельність штатних працівників Товариства на кінець звітного періоду складає 2 особи, в тому числі за основним місцем роботи - 0 осіб, працюють за сумісництвом - 2 особи.

Фонд оплати праці складає 204 840,54 грн.

Чисельність працівників відносно попереднього року зменшилась.

Фонд оплати праці зменшився порівняно з попереднім роком на 350 883,73 грн.(за рахунок зменшення чисельності працівників).

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

**Належність емітента до будь-яких об'єднань підприємств, найменування та місцезнаходження об'єднання, зазначаються опис діяльності об'єднання, функції та термін участі емітента у відповідному об'єднанні, позиції емітента в структурі об'єднання**  
Емітент не належить до будь-яких об'єднань підприємств.

**Спільна діяльність, яку емітент проводить з іншими організаціями, підприємствами, установами, при цьому вказуються сума вкладів, мета вкладів (отримання прибутку, інші цілі) та отриманий фінансовий результат за звітний рік по кожному виду спільної діяльності**

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

**Будь-які пропозиції щодо реорганізації з боку третіх осіб, що мали місце протягом звітнього періоду, умови та результати цих пропозицій**

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

**Опис обраної облікової політики (метод нарахування амортизації, метод оцінки вартості запасів, метод обліку та оцінки вартості фінансових інвестицій тощо)**

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.

прямолінійний метод нарахування амортизації основних засобів в бухгалтерському обліку. Нарухування амортизації здійснювати з урахуванням мінімально допустимих строків корисного використання основних засобів, нематеріальних активів, встановлених податковим законодавством.

метод оцінки запасів за ідентифікованою собівартістю відповідної одиниці запасів.

Довгострокові та короткострокові фінансові інвестиції враховувати за методом справедливої вартості, визначеної на основі фактичної собівартості цих фінансових інвестицій. При вибутті фінансових інвестицій 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).

Оцінка та облік фінансових інвестицій здійснюється в розрізі кожної фінансової інвестиції за видом та емітентом фінансової інвестиції.

**Основні види продукції або послуг, що їх виробляє чи надає емітент, за рахунок продажу яких емітент отримав 10 або більше відсотків доходу за звітний рік, у тому числі обсяги виробництва (у натуральному та грошовому виразі), середньо реалізаційні ціни, суму виручки, окремо надається інформація про загальну суму експорту, а також частку експорту в загальному обсязі продажів, перспективність виробництва окремих товарів, виконання робіт та надання послуг; залежність від сезонних змін; про основні ринки збуту та основних клієнтів; основні ризики в діяльності емітента, заходи емітента щодо зменшення ризиків, захисту своєї діяльності та розширення виробництва та ринків збуту; про канали збуту й методи продажу, які використовує емітент; про джерела сировини, їх доступність та динаміку цін; інформацію про особливості стану розвитку галузі виробництва, в якій здійснює діяльність емітент, рівень впровадження нових технологій, нових товарів, його становище на ринку; інформацію про конкуренцію в галузі, про особливості продукції (послуг) емітента; перспективні плани розвитку емітента; кількість постачальників за основними видами сировини та матеріалів, що займають більше 10**



**відсотків у загальному обсязі постачання, у разі якщо емітент здійснює свою діяльність у декількох країнах, необхідно зазначити ті країни, у яких емітентом отримано 10 або більше відсотків від загальної суми доходів за звітний рік**

Основним видом діяльності є продаж власного нерухомого майна. Станом на 31.12.2018 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 запасівна дату балансу оцінено за первісною вартістю, яка менше чистої вартості реалізації.

Станом на 31 грудня минулого року залишок нереалізованих товарних запасів зменшився, в порівнянні з попереднім періодом, на 712 тис.грн. (20%) і становить 2 859 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.

**Основні придбання або відчуження активів за останні п'ять років. Якщо підприємство планує будь-які значні інвестиції або придбання, пов'язані з його господарською діяльністю, їх необхідно описати, включаючи суттєві умови придбання або інвестиції, їх вартість і спосіб фінансування**

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

**Основні засоби емітента, включаючи об'єкти оренди та будь-які значні правочини емітента щодо них; виробничі потужності та ступінь використання обладнання; спосіб утримання активів, місцезнаходження основних засобів. Крім того, необхідно описати екологічні питання, що можуть позначитися на використанні активів підприємства, плани капітального будівництва, розширення або удосконалення основних засобів, характер та причини таких планів, суми видатків, у тому числі вже зроблених, опис методу фінансування, прогностичні дати початку та закінчення діяльності та очікуване зростання виробничих потужностей після її завершення**

Товариство має інвестиційну нерухомість 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,зростаннявиробничихпотужностейнеочікується.Власних основних засобів на 31 грудня 2018 року Товариство не має.Орендованих основних засобів засобів на 31 грудня 2018 року Товариство не має .

**Проблеми, які впливають на діяльність емітента; ступінь залежності від законодавчих або**

### **економічних обмежень**

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

### **Опис обраної політики щодо фінансування діяльності емітента, достатність робочого капіталу для поточних потреб, можливі шляхи покращення ліквідності за оцінками фахівців емітента**

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

### **Вартість укладених, але ще не виконаних договорів (контрактів) на кінець звітного періоду (загальний підсумок) та очікувані прибутки від виконання цих договорів**

Станом на 31.12.2018 р. укладено, але ще не виконано договорів на суму 214 621 тис. грн.

### **Стратегія подальшої діяльності емітента щонайменше на рік (щодо розширення виробництва, реконструкції, поліпшення фінансового стану, опис істотних факторів, які можуть вплинути на діяльність емітента в майбутньому)**

ТОВ "Град Інвест" планує отримувати прибуток від здійснення господарських операцій з метою подальшого розвитку та розширення видів діяльності.

### **Опис політики емітента щодо досліджень та розробок, вказати суму витрат на дослідження та розробку за звітний рік**

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

### **Інша інформація, яка може бути істотною для оцінки інвестором фінансового стану та результатів діяльності емітента, у тому числі, за наявності, інформацію про результати та аналіз господарювання емітента за останні три роки у формі аналітичної довідки в довільній формі**

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

## **IV. Інформація про органи управління**

<b>Орган управління</b>	<b>Структура</b>	<b>Персональний склад</b>
Загальні збори учасників	Вищим органом управління Товариства є Загальні Збори Учасників, що складаються з учасників або призначених ними представників. До компетенції загальних зборів належить: а) визначення основних напрямів діяльності Товариства і затвердження його планів та звітів про їх виконання; б) внесення змін до статуту (зміна розміру статутного капіталу); в) встановлення розміру, форми і порядку внесення учасниками додаткових вкладів; г) утворення і відкликання виконавчого та інших органів товариства; д) затвердження річних	ЄДИНИМ УЧАСНИКОМ ТОВАРИСТВА Є ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ПЕРШИЙ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ", ЄДРПОУ 34044682

	результатів діяльності товариства; е) створення, реорганізація та ліквідація дочірніх підприємств, філій та представництв, затвердження їх статутів та положень.	
Директор	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 головного бухгалтера Товариства.	Директор - Гончаров Андрій Юрійович.

## **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)  
35
- 7) Найменування підприємства, ідентифікаційний код юридичної особи та посада, яку займав  
ТОВ "ОБІО", 32828660, Заступник директора ТОВ "ОБІО"
- 8) Дата набуття повноважень та термін, на який обрано (призначено)  
23.09.2013, обрано 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 - 35 років.  
Заробітна плата за 2018 рік склала 109 330,00 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.

- 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)  
36
- 7) Найменування підприємства, ідентифікаційний код юридичної особи та посада, яку займав  
ТОВ "Град Інвест", 33550712, 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, обрано 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 - 36 років.  
Заробітня плата за 2018 рік склала 95 510,54 грн.  
Попередні посади: протягом останніх п'яти років посадова особа працювала головним бухгалтером у ТОВ "Град Інвест"  
Також, обіймає посаду Головного бухгалтера у ТОВ "РЕАЛІТІ РІЕЛ ЕСТЕЙТ", ЄДРПОУ 41449364, 04053, м.Київ, вул. Січових Стрільців, будинок 52А.  
Непогашена судимість за корисливі та посадові злочини відсутня.

## **VI. Інформація про засновників та/або учасників емітента та відсоток акцій (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)
ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ПЕРШИЙ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ"	34044682	04201, Україна, Оболонський р-н, м.Київ, ВУЛИЦЯ МАЙОРОВА, будинок 7, офіс 1064	100
<b>Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи</b>			<b>Відсоток акцій (часток, паїв), які належать засновнику та/або учаснику (від загальної кількості)</b>

	<b>кількості)</b>
<b>Усього</b>	100

## **VII. Звіт керівництва (звіт про управління)**

### **1. Вірогідні перспективи подальшого розвитку емітента**

Менеджмент займається дослідженням ринку будівництва, пошуком потрібних ділянок, які відповідають баченню розвитку компанії.

### **2. Інформація про розвиток емітента**

Збудовано житловий комплекс бізнес класу, нерухомість реалізована.

### **3. Інформація про укладення деривативів або вчинення правочинів щодо похідних цінних паперів емітентом, якщо це впливає на оцінку його активів, зобов'язань, фінансового стану і доходів або витрат емітента, зокрема інформацію про:**

Такі правочини не вчинялись.

#### **1) завдання та політику емітента щодо управління фінансовими ризиками, у тому числі політику щодо страхування кожного основного виду прогнозованої операції, для якої використовуються операції хеджування**

Операції хеджування не використовуються.

#### **2) схильність емітента до цінових ризиків, кредитного ризику, ризику ліквідності та/або ризику грошових потоків**

Не схильний. Серед основних ризиків та невизначеностей: щільна конкуренція на ринку нерухомості, дефіцит якісних ділянок та дорогий вхід на ринок.

### **4. Звіт про корпоративне управління:**

#### **1) посилення на:**

**власний кодекс корпоративного управління, яким керується емітент**

Кодекс корпоративного управління в товаристві не приймався (не затверджувався).

**кодекс корпоративного управління фондової біржі, об'єднання юридичних осіб або інший кодекс корпоративного управління, який емітент добровільно вирішив застосовувати**

д.н.

**вся відповідна інформація про практику корпоративного управління, застосовувану понад визначені законодавством вимоги**

д.н.

#### **2) у разі якщо емітент відхиляється від положень кодексу корпоративного управління, зазначеного в абзацах другому або третьому пункту 1 цієї частини, надайте пояснення, від яких частин кодексу корпоративного управління такий емітент відхиляється і причини таких відхилень. У разі якщо емітент прийняв рішення не застосовувати деякі положення кодексу корпоративного управління, зазначеного в абзацах другому або третьому пункту 1 цієї частини, обґрунтуйте причини таких дій**

Інформація про дотримання/недотримання кодексу корпоративного управління, відхилення та причини такого відхилення протягом року не надається, оскільки кодекс корпоративного

управління в товаристві не приймався (не затверджувався).

### 3) інформація про загальні збори акціонерів (учасників)

<b>Вид загальних зборів</b>		<b>чергові</b>	<b>позачергові</b>
		X	
<b>Дата проведення</b>		22.02.2018	
<b>Кворум зборів</b>		100	
<b>Опис</b>	Затвердження фінансової звітності, звіту директора. Висновок ревізійної комісії.		

<b>Вид загальних зборів</b>		<b>чергові</b>	<b>позачергові</b>
			X
<b>Дата проведення</b>		11.05.2018	
<b>Кворум зборів</b>		100	
<b>Опис</b>	Про продаж нерухомого майна.		

<b>Вид загальних зборів</b>		<b>чергові</b>	<b>позачергові</b>
			X
<b>Дата проведення</b>		05.03.2018	
<b>Кворум зборів</b>		100	
<b>Опис</b>	д.н.		

<b>Вид загальних зборів</b>		<b>чергові</b>	<b>позачергові</b>
			X
<b>Дата проведення</b>		15.05.2018	
<b>Кворум зборів</b>		100	
<b>Опис</b>	д.н.		

<b>Вид загальних зборів</b>		<b>чергові</b>	<b>позачергові</b>
			X
<b>Дата проведення</b>		10.10.2018	
<b>Кворум зборів</b>		100	
<b>Опис</b>	д.н.		

<b>Вид загальних зборів</b>		<b>чергові</b>	<b>позачергові</b>
			X
<b>Дата проведення</b>		15.12.2018	
<b>Кворум зборів</b>		100	
<b>Опис</b>	У зв'язку із вступом в дію Закону України <Про товариства з обмеженою та додатковою відповідальністю>, доручити директору Товариства розробити план заходів по приведенню установчих документів Товариства у відповідність до чинного законодавства та подати проекти документів на розгляд Загальних зборів Товариства в термін до 01 червня 2019 р.		

**Який орган здійснював реєстрацію акціонерів для участі в загальних зборах акціонерів останнього разу?**

	Так	Ні
--	-----	----

Реєстраційна комісія, призначена особою, що скликала загальні збори		X
Акціонери		X
Депозитарна установа		X
Інше (зазначити)		

**Який орган здійснював контроль за станом реєстрації акціонерів або їх представників для участі в останніх загальних зборах (за наявності контролю)?**

	Так	Ні
Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку		X
Акціонери, які володіють у сукупності більше ніж 10 відсотками акцій		X

**У який спосіб відбувалось голосування з питань порядку денного на загальних зборах останнього разу?**

	Так	Ні
Підняттям карток		X
Бюлетенями (таємне голосування)		X
Підняттям рук	X	
Інше (зазначити)		

**Які основні причини скликання останніх позачергових зборів?**

	Так	Ні
Реорганізація		X
Додатковий випуск акцій		X
Унесення змін до статуту		X
Прийняття рішення про збільшення статутного капіталу товариства		X
Прийняття рішення про зменшення статутного капіталу товариства		X
Обрання або припинення повноважень голови та членів наглядової ради		X
Обрання або припинення повноважень членів виконавчого органу		X
Обрання або припинення повноважень членів ревізійної комісії (ревізора)		X
Делегування додаткових повноважень наглядовій раді		X
Інше (зазначити)	У зв'язку із вступом в дію Закону України <Про товариства з обмеженою та додатковою відповідальністю>, доручити директору Товариства розробити план заходів по приведенню установчих документів Товариства у відповідність до чинного законодавства та подати проекти документів на розгляд Загальних зборів Товариства в термін до 01 червня 2019 р.	

**Чи проводились у звітному році загальні збори акціонерів у формі заочного голосування (так/ні)?** ні

**У разі скликання позачергових загальних зборів зазначаються їх ініціатори:**

	Так	Ні
Наглядова рада		X
Виконавчий орган	X	
Ревізійна комісія (ревізор)		X
Акціонери (акціонер), які (який) на день подання вимоги сукупно є власниками (власником) 10 і більше відсотків простих акцій товариства		
Інше (зазначити)		

**У разі скликання, але не проведення річних (чергових) загальних зборів зазначається причина їх не проведення:**

**У разі скликання, але не проведення позачергових загальних зборів зазначається причина їх не проведення:**

#### **4) інформація про наглядову раду та виконавчий орган емітента**

**Склад наглядової ради (за наявності)?**

	Кількість осіб
членів наглядової ради - акціонерів	0
членів наглядової ради - представників акціонерів	0
членів наглядової ради - незалежних директорів	0

**Комітети в складі наглядової ради (за наявності)?**

	Так	Ні
З питань аудиту		X
З питань призначень		X
З винагород		X
Інше (зазначити)	д.н.	

**Інформація щодо компетентності та ефективності комітетів:**

**Інформація стосовно кількості засідань та яких саме комітетів наглядової ради: д.н.**

**Персональний склад наглядової ради**

Прізвище, ім'я, по батькові	Посада	Незалежний член	
		Так	Ні
д.н.	д.н.		X
Опис:	Наглядова рада не створювалась.		

**Які з вимог до членів наглядової ради викладені у внутрішніх документах акціонерного товариства?**

	Так	Ні
Галузеві знання і досвід роботи в галузі		X
Знання у сфері фінансів і менеджменту		X
Особисті якості (чесність, відповідальність)		X



Відсутність конфлікту інтересів		X
Граничний вік		X
Відсутні будь-які вимоги		X
Інше (зазначити) д.н.		X

**Коли останній раз обирався новий член наглядової ради, як він ознайомився зі своїми правами та обов'язками?**

	Так	Ні
Новий член наглядової ради самостійно ознайомився зі змістом внутрішніх документів акціонерного товариства		X
Було проведено засідання наглядової ради, на якому нового члена наглядової ради ознайомили з його правами та обов'язками		X
Для нового члена наглядової ради було організовано спеціальне навчання (з корпоративного управління або фінансового менеджменту)		X
Усіх членів наглядової ради було переобрано на повторний строк або не було обрано нового члена		X
Інше (зазначити)	д.н.	

**Чи проводилися засідання наглядової ради? Загальний опис прийнятих на них рішень**  
Наглядова рада не створювалась.

**Як визначається розмір винагороди членів наглядової ради?**

	Так	Ні
Винагорода є фіксованою сумою		X
Винагорода є відсотком від чистого прибутку або збільшення ринкової вартості акцій		X
Винагорода виплачується у вигляді цінних паперів товариства		X
Члени наглядової ради не отримують винагороди		X
Інше (запишіть)	д.н.	

**Інформація про виконавчий орган**

Склад виконавчого органу	Функціональні обов'язки
Виконавчим органом Товариства є Директор.	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.
Опис	д.н.

## Примітки

### 5) опис основних характеристик систем внутрішнього контролю і управління ризиками емітента

Чи створено у вашому акціонерному товаристві ревізійну комісію або введено посаду ревізора? (так, створено ревізійну комісію / так, введено посаду ревізора / ні) так, створено ревізійну комісію

Якщо в товаристві створено ревізійну комісію:

Кількість членів ревізійної комісії 3 осіб.

Скільки разів на рік у середньому відбувалися засідання ревізійної комісії протягом останніх трьох років? 1

Відповідно до статуту вашого акціонерного товариства, до компетенції якого з органів (загальних зборів акціонерів, наглядової ради чи виконавчого органу) належить вирішення кожного з цих питань?

	Загальні збори акціонерів	Наглядова рада	Виконавчий орган	Не належить до компетенції жодного органу
Визначення основних напрямів діяльності (стратегії)	ні	ні	ні	ні
Затвердження планів діяльності (бізнес-планів)	ні	ні	ні	ні
Затвердження річного фінансового звіту, або балансу, або бюджету	ні	ні	ні	ні
Обрання та припинення повноважень голови та членів виконавчого органу	ні	ні	ні	ні
Обрання та припинення повноважень голови та членів наглядової ради	ні	ні	ні	ні
Обрання та припинення повноважень голови та членів ревізійної комісії	ні	ні	ні	ні
Визначення розміру винагороди для голови та членів виконавчого органу	ні	ні	ні	ні
Визначення розміру винагороди для голови та членів наглядової ради	ні	ні	ні	ні
Прийняття рішення про притягнення до майнової відповідальності членів виконавчого органу	ні	ні	ні	ні
Прийняття рішення про додатковий випуск акцій	ні	ні	ні	ні
Прийняття рішення про викуп, реалізацію та розміщення власних акцій	ні	ні	ні	ні
Затвердження зовнішнього аудитора	ні	ні	ні	ні
Затвердження договорів, щодо яких існує	ні	ні	ні	ні

конфлікт інтересів				
--------------------	--	--	--	--

Чи містить статут акціонерного товариства положення, яке обмежує повноваження виконавчого органу приймати рішення про укладення договорів, враховуючи їх суму, від імені акціонерного товариства? (так/ні) ні

Чи містить статут або внутрішні документи акціонерного товариства положення про конфлікт інтересів, тобто суперечність між особистими інтересами посадової особи або пов'язаних з нею осіб та обов'язком діяти в інтересах акціонерного товариства?(так/ні) ні

Які документи існують у вашому акціонерному товаристві?

	Так	Ні
Положення про загальні збори акціонерів		X
Положення про наглядову раду		X
Положення про виконавчий орган	X	
Положення про посадових осіб акціонерного товариства		X
Положення про ревізійну комісію (або ревізора)		X
Положення про акції акціонерного товариства		X
Положення про порядок розподілу прибутку		X
Інше (запишіть)		

Як акціонери можуть отримати інформацію про діяльність вашого акціонерного товариства?

Інформація про діяльність акціонерного товариства	Інформація розповсюджується на загальних зборах	Інформація оприлюднюється в загальнодоступній інформаційній базі даних Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку про ринок цінних паперів або через особу, яка провадить діяльність з оприлюднення регульованої	Документи надаються для ознайомлення безпосередньо в акціонерному товаристві	Копії документів надаються на запит акціонера	Інформація розміщується на власній інтернет-сторінці акціонерного товариства
---	---	--	--	---	--

		інформації від імені учасників фондового ринку			
Фінансова звітність, результати діяльності	ні	ні	ні	ні	ні
Інформація про акціонерів, які володіють 10 відсотками та більше статутного капіталу	ні	ні	ні	ні	ні
Інформація про склад органів управління товариства	ні	ні	ні	ні	ні
Статут та внутрішні документи	ні	ні	ні	ні	ні
Протоколи загальних зборів акціонерів після їх проведення	ні	ні	ні	ні	ні
Розмір винагороди посадових осіб акціонерного товариства	ні	ні	ні	ні	ні

**Чи готує акціонерне товариство фінансову звітність у відповідності до міжнародних стандартів фінансової звітності? (так/ні) ні**

**Скільки разів на рік у середньому проводилися аудиторські перевірки акціонерного товариства незалежним аудитором (аудиторською фірмою) протягом звітного періоду?**

	Так	Ні
Не проводились взагалі		X
Менше ніж раз на рік		X
Раз на рік	X	
Частіше ніж раз на рік		X

**Який орган приймав рішення про затвердження незалежного аудитора (аудиторської фірми)?**

	Так	Ні
Загальні збори акціонерів	X	
Наглядова рада		X
Виконавчий орган		X
Інше (вказати)		

**З ініціативи якого органу ревізійна комісія (ревізор) проводила (проводив) перевірку востаннє?**

	Так	Ні
З власної ініціативи	X	

За дорученням загальних зборів		X
За дорученням наглядової ради		X
За зверненням виконавчого органу		X
На вимогу акціонерів, які в сукупності володіють понад 10 відсотками голосів		X
Інше (зазначити)		

**б) перелік осіб, які прямо або опосередковано є власниками значного пакета акцій емітента**

№ з/п	Повне найменування юридичної особи - власника (власників) або прізвище, ім'я, по батькові (за наявності) фізичної особи - власника (власників) значного пакета акцій	Ідентифікаційний код згідно з Єдиним державним реєстром юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань (для юридичної особи - резидента), код/номер з торговельного, банківського чи судового реєстру, реєстраційного посвідчення місцевого органу влади іноземної держави про реєстрацію юридичної особи (для юридичної особи - нерезидента)	Розмір частки акціонера (власника) (у відсотках до статутного капіталу)
1	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ПЕРШИЙ ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ"	34044682	100

**7) інформація про будь-які обмеження прав участі та голосування акціонерів (учасників) на загальних зборах емітента**

Загальна кількість акцій	Кількість акцій з обмеженнями	Підстава виникнення обмеження	Дата виникнення обмеження
0	0	Обмежень немає.	

**8) порядок призначення та звільнення посадових осіб емітента. Інформація про будь-які винагороди або компенсації, які мають бути виплачені посадовим особам емітента в разі їх звільнення**

До компетенції загальних зборів належить утворення і відкликання виконавчого та інших органів Товариства.

Директор Товариства має право приймати та звільняти з роботи працівників Товариства.

#### **9) повноваження посадових осіб емітента**

Директор підзвітний Загальним зборам учасників і організує виконання їх рішень. Директор має право без довіреності виконувати всі юридичні дії від імені Товариства. Директор Товариства має право:

- а) без довіреності представляти інтереси Товариства у відносинах з державними органами, організаціями, підприємствами, установами та іншими юридичними особами і громадянами як в Україні, так і за її межами;
- б) видавати довіреності;
- в) від імені Товариства здійснювати правочини, підписувати будь-які договори, контракти, фінансові, банківські, розрахункові та всі інші документи (з правом першого підпису), а також відкривати та закривати банківські рахунки Товариства;
- г) приймати та звільняти з роботи працівників Товариства;
- д) видавати письмові накази та усні розпорядження та інструкції з питань поточної діяльності Товариства;
- е) здійснювати будь-які інші дії, що є необхідними для забезпечення поточної діяльності Товариства;
- є) утримуватись від будь-яких дій, які можуть завдати суттєвої шкоди матеріальним інтересам Товариства;
- ж) затверджувати структуру підприємства, штатний розклад, посадові інструкції та інші внутрішньо-розпорядчі документи на підприємстві.

#### **10) інформація аудитора щодо звіту про корпоративне управління**

У відповідності до ч.3 ст. 40-1. Закону України "Про цінні папери та фондовий ринок", аудиторською фірмою - ТОВ "АФ "АРАМА" перевірено інформацію, зазначену у пунктах I-IV та висловлено думку щодо інформації, зазначеної у пунктах V-IX цього Звіту про корпоративне управління.

Нижче наведено звіт аудиторської фірми, який є невід'ємною частиною цього Звіту про корпоративне управління.

Управлінський персонал Товариства з обмеженою відповідальністю "ГРАД ІНВЕСТ"(далі Товариство) несе відповідальність за іншу інформацію. Інша інформація - фінансова та/або нефінансова інформація (крім фінансової звітності та звіту аудитора щодо неї), яка входить до складу річного звіту Товариства станом на 31.12.2018 року, складеного відповідно до вимог Закону України Про цінні папери та фондовий ринок № 3480-IV від 23.02.2006 (далі Закон № 3480-IV ) та Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів, затвердженого рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку (НКЦПФР) №2826 від 03.12.2013р. зі змінами від 04.12.2018р. №854 (Положення № 2826). До складу цієї інформації включено Звіт про корпоративне управління.

У зв'язку з нашим аудитом фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомитися з іншою інформацією, ідентифікованою вище, та при цьому розглянути, чи існує суттєва невідповідність між іншою інформацією і фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ця інша інформація виглядає такою, що містить суттєве викривлення.

Якщо на основі проведеної нами роботи стосовно іншої інформації, отриманої до дати звіту аудитора, ми доходимо висновку, що існує суттєве викривлення цієї іншої інформації, ми зобов'язані повідомити про цей факт. Ми не виявили таких фактів, які необхідно було б включити до звіту.

Наша думка щодо фінансової звітності не поширюється на іншу інформацію та ми не висловлюємо свою думку щодо цієї іншої інформації, за виключенням виконання вимог, які

накладаються Законом України Про цінні папери та фондовий ринок № 3480-IV, пункти 5-9 частини 3 пункту 3 статті 40-1.

Наше дослідження Звіту про корпоративне управління проводиться у відповідності до МСА 720 "Відповідальність аудитора щодо іншої інформації". Це означає, що наше дослідження Звіту про корпоративне управління є відмінним та суттєво меншим за обсягом порівняно з аудитом, який проводиться у відповідності до Міжнародних стандартів аудиту. Ми вважаємо, що наше дослідження надало нам достатню основу для формування нашої думки.

На нашу думку, інформація, яка була включена до Звіту про корпоративне управління у відповідності до вимог пунктів 5-9 частини 3 пункту 3 статті 40-1 Закону № 3480-IV та яка була включена до складу річного звіту Товариства станом на 31.12.2018 року, була підготовлена у відповідності до вимог Закону України "Про цінні папери та фондовий ринок" пункти 5-9 частини 3 пункту 3 статті 40-1, і надана інформація узгоджена з фінансовою звітністю Товариства

На нашу думку Звіт про корпоративне управління включає всю інформацію, про яку йде мова у пунктах 5-9 та 1-4 частини 3 пункту 3 статті 40-1. Закону України "Про цінні папери та фондовий ринок".

Від аудитора (аудиторської фірми):                      Директор ТОВ "АРАМА"  
(посада)

\_\_\_\_\_

М.П. Антипенко Лідія Іванівна  
(прізвище, ім'я, по батькові)

**Інформація, передбачена Законом України "Про фінансові послуги та державне регулювання ринку фінансових послуг" (для фінансових установ)**

д.н.

**XI. Відомості про цінні папери емітента**  
**2. Інформація про облігації емітента**

Дата реєстрації випуску	Номер свідоцтва про реєстрацію випуску	Найменування органу, що зареєстрував випуск	Міжнародний ідентифікаційний номер	Облігації (відсоткові, цільові, дисконтні)	Номінальна вартість (грн.)	Кількість у випуску (шт.)	Форма існування та форма випуску	Загальна номінальна вартість (грн)	Процент на ставку за облігаціями (у відсотках)	Термін виплати процентів	Сума виплаченого процентного доходу у звітному періоді (грн)	Дата погашення облігацій
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	13	13
07.12.2011	192/2/11	Державна комісія з цінних паперів та фондового ринку	UA4000131999	дисконтні	1	240 000 000	Бездокументарні іменні	240 000 000	0		0	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: 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.</p>											



### XIII. 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, усього (тис. грн)	
	на початок періоду	на кінець періоду	на початок періоду	на кінець періоду	на початок періоду	на кінець періоду
1. Виробничого призначення:	1 070	1 012	0	0	1 070	1 012
будівлі та споруди	1 070	1 012	0	0	1 070	1 012
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
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	0	0	0	0	0	0
Усього	1 070	1 012	0	0	1 070	1 012
Опис	Товариство має інвестиційну нерухомість 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. Знос інвестиційної нерухомості на кінець звітного періоду 140 тис. грн. Інформація про всі обмеження на використання майна емітента: обмеження відсутні.					

#### 2. Інформація щодо вартості чистих активів емітента

Найменування показника	За звітний період	За попередній період
Розрахункова вартість чистих активів (тис.грн)	47 387	42 319
Статутний капітал (тис.грн)	160 000	160 000
Скоригований статутний капітал (тис.грн)	160 000	160 000
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 -112617,00 тис.грн. Різниця між розрахунковою вартістю чистих активів та скоригованим статутним капіталом на кінець звітного періоду становить -112617,00 тис.грн. Різниця між розрахунковою вартістю чистих активів і статутним капіталом на кінець попереднього періоду становить -117681,00 тис.грн. Різниця між розрахунковою вартістю чистих активів та скоригованим статутним капіталом на кінець попереднього періоду становить -117681,00 тис.грн.	
Висновок	Порівнянням вартості чистих активів (47 383 тис. грн.) з розміром статутного капіталу	

(160 000 тис. грн.) встановлено, що вартість чистих активів Товариства менше розміру статутного капіталу.

### 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	98 852	X	X
у тому числі:				
за облігаціями (за кожним власним випуском):	X	98 852	X	X
Дисконтні облігації	23.12.2011	98 852	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	389 904	X	X
Усього зобов'язань та забезпечень	X	488 756	X	X
Опис	Зобов'язання за дисконтними облігаціями - 98852 тис. грн. Інші поточні зобов'язання складаються із заборгованостей за розрахунками з іншими кредиторами.			

### 6. Інформація про осіб, послугами яких користується емітент

Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи	Публічне акціонерне товариство "Національний депозитарій України"
Організаційно-правова форма	Публічне акціонерне товариство
Ідентифікаційний код юридичної особи	30370711
Місцезнаходження	04107, Україна, Шевченківський р-н, м. Київ, вул. Тропініна 7-Г
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	-
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	-
Дата видачі ліцензії або іншого документа	
Міжміський код та телефон	0445910404
Факс	0445910404
Вид діяльності	Депозитарна діяльність Центрального депозитарію
Опис	Емітент не веде самостійно реєстр

	власників іменних цінних паперів.
--	-----------------------------------

<b>Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи</b>	Товариство з обмеженою відповідальністю "Традекс-Трейд"
<b>Організаційно-правова форма</b>	Товариство з обмеженою відповідальністю
<b>Ідентифікаційний код юридичної особи</b>	35017751
<b>Місцезнаходження</b>	04053, Україна, Шевченківський р-н, м. Київ, вул. Артема, 52 А
<b>Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності</b>	АЕ №263007
<b>Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ</b>	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку
<b>Дата видачі ліцензії або іншого документа</b>	25.03.2013
<b>Міжміський код та телефон</b>	0443647070
<b>Факс</b>	0443647082
<b>Вид діяльності</b>	Торговець цінними паперами
<b>Опис</b>	Емітент не веде самостійно реєстр власників іменних цінних паперів.

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

<b>Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи</b>	Товариство з обмеженою відповідальністю "Рейтингове агенство "ІВІ-Рейтинг"
<b>Організаційно-правова форма</b>	Товариство з обмеженою відповідальністю
<b>Ідентифікаційний код юридичної особи</b>	33262696
<b>Місцезнаходження</b>	03164, Україна, Святошинський р-н, м. Київ, вул. Обухівська, 135, оф.11
<b>Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності</b>	№3
<b>Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ</b>	Державна комісія з цінних паперів та фондового ринку
<b>Дата видачі ліцензії або іншого документа</b>	12.04.2010

<b>Міжміський код та телефон</b>	0443629084
<b>Факс</b>	0445212015
<b>Вид діяльності</b>	Юридична особа, яка уповноважена здійснювати рейтингову оцінку емітента та/або його цінних паперів
<b>Опис</b>	Емітент не веде самостійно реєстр власників іменних цінних паперів.

			КОДИ
		Дата	27.04.2019
Підприємство	Товариство з обмеженою відповідальністю "ГРАД ІНВЕСТ"	за ЄДРПОУ	33550712
Територія	м.Київ, Оболонський р-н	за КОАТУУ	8038000000
Організаційно-правова форма господарювання	Товариство з обмеженою відповідальністю	за КОПФГ	240
Вид економічної діяльності	Будівництво житлових і нежитлових будівель	за КВЕД	41.20

Середня кількість працівників: 2

Адреса, телефон: 04201 Київ, Майорова, 7, оф.1064, (044) 492-88-61

Одиниця виміру: тис.грн. без десяткового знака

Складено (зробити позначку "v" у відповідній клітинці):

за положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку

v

за міжнародними стандартами фінансової звітності

**Баланс**  
**(Звіт про фінансовий стан)**  
на 31.12.2018 р.  
Форма №1

		Код за ДКУД	1801001
Актив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
<b>I. Необоротні активи</b>			
Нематеріальні активи	1000	0	0
первісна вартість	1001	0	0
накопичена амортизація	1002	( 0 )	( 0 )
Незавершені капітальні інвестиції	1005	0	0
Основні засоби	1010	0	0
первісна вартість	1011	0	0
знос	1012	( 0 )	( 0 )
Інвестиційна нерухомість	1015	1 070	1 012
первісна вартість	1016	1 152	1 152
знос	1017	( 82 )	( 140 )
Довгострокові біологічні активи	1020	0	0
первісна вартість	1021	0	0
накопичена амортизація	1022	( 0 )	( 0 )
Довгострокові фінансові інвестиції:			
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	0	0
інші фінансові інвестиції	1035	0	205 995
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	0	0
Відстрочені податкові активи	1045	9 406	11 352
Гудвіл	1050	0	0
Відстрочені аквізиційні витрати	1060	0	0
Залишок коштів у централізованих страхових резервних фондах	1065	0	0
Інші необоротні активи	1090	305 000	305 000
Усього за розділом I	1095	315 476	523 359

II. Оборотні активи			
Запаси	1100	3 571	2 859
Виробничі запаси	1101	0	0
Незавершене виробництво	1102	0	0
Готова продукція	1103	0	0
Товари	1104	3 571	2 859
Поточні біологічні активи	1110	0	0
Депозити перестраховання	1115	0	0
Векселі одержані	1120	0	0
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	332	444
Дебіторська заборгованість за розрахунками:			
за виданими авансами	1130	119	0
з бюджетом	1135	13	20
у тому числі з податку на прибуток	1136	0	0
з нарахованих доходів	1140	0	0
із внутрішніх розрахунків	1145	0	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	34 902	9 441
Поточні фінансові інвестиції	1160	0	0
Гроші та їх еквіваленти	1165	3	11
Готівка	1166	0	0
Рахунки в банках	1167	3	11
Витрати майбутніх періодів	1170	1	1
Частка перестраховика у страхових резервах	1180	0	0
у тому числі в:			
резервах довгострокових зобов'язань	1181	0	0
резервах збитків або резервах належних виплат	1182	0	0
резервах незароблених премій	1183	0	0
інших страхових резервах	1184	0	0
Інші оборотні активи	1190	2	4
Усього за розділом II	1195	38 943	12 780
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття			
Баланс	1300	0	0

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	160 000	160 000
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	0	0
Капітал у дооцінках	1405	0	0
Додатковий капітал	1410	0	0
Емісійний дохід	1411	0	0
Накопичені курсові різниці	1412	0	0
Резервний капітал	1415	0	0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	-117 681	-112 617
Неоплачений капітал	1425	( 0 )	( 0 )
Вилучений капітал	1430	( 0 )	( 0 )
Інші резерви	1435	0	0
Усього за розділом I	1495	42 319	47 383

II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	0	0
Пенсійні зобов'язання	1505	0	0
Довгострокові кредити банків	1510	0	0
Інші довгострокові зобов'язання	1515	96 192	98 852
Довгострокові забезпечення	1520	0	0
Довгострокові забезпечення витрат персоналу	1521	0	0
Цільове фінансування	1525	0	0
Благодійна допомога	1526	0	0
Страхові резерви	1530	0	0
у тому числі:			
резерв довгострокових зобов'язань	1531	0	0
резерв збитків або резерв належних виплат	1532	0	0
резерв незароблених премій	1533	0	0
інші страхові резерви	1534	0	0
Інвестиційні контракти	1535	0	0
Призовий фонд	1540	0	0
Резерв на виплату джек-поту	1545	0	0
Усього за розділом II	1595	96 192	98 852
III. Поточні зобов'язання і забезпечення			
Короткострокові кредити банків	1600	0	0
Векселі видані	1605	0	0
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610	0	0
товари, роботи, послуги	1615	15	25
розрахунками з бюджетом	1620	103	0
у тому числі з податку на прибуток	1621	0	0
розрахунками зі страхування	1625	0	0
розрахунками з оплати праці	1630	0	0
одержаними авансами	1635	0	0
розрахунками з учасниками	1640	0	0
із внутрішніх розрахунків	1645	0	0
страховою діяльністю	1650	0	0
Поточні забезпечення	1660	0	0
Доходи майбутніх періодів	1665	0	0
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670	0	0
Інші поточні зобов'язання	1690	215 790	389 879
Усього за розділом III	1695	215 908	389 904
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття			
Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду	1800	0	0
Баланс	1900	354 419	536 139

Примітки: н/д

Керівник Гончаров А.Ю.

Головний бухгалтер Самойлова В.О.

Підприємство

Товариство з обмеженою відповідальністю  
"ГРАД ІНВЕСТ"Дата  
за ЄДРПОУКОДИ  
27.04.2019  
33550712**Звіт про фінансові результати  
(Звіт про сукупний дохід)**за 2018 рік  
Форма №2

## I. Фінансові результати

Код за ДКУД 1801003

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	790	10 161
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	( 723 )	( 14 681 )
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070	( 0 )	( 0 )
<b>Валовий:</b>			
прибуток	2090	67	0
збиток	2095	( 0 )	( 4 520 )
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	0	1 530
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
Дохід від використання коштів, вивільнених від оподаткування	2123	0	0
Адміністративні витрати	2130	( 266 )	( 703 )
Витрати на збут	2150	( 0 )	( 0 )
Інші операційні витрати	2180	( 274 )	( 4 992 )
Витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2181	0	0
Витрати від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2182	0	0
<b>Фінансовий результат від операційної діяльності:</b>			
прибуток	2190	0	0
збиток	2195	( 473 )	( 8 685 )
Дохід від участі в капіталі	2200	0	0
Інші фінансові доходи	2220	9 033	33 222



Інші доходи	2240	0	0
Дохід від благодійної допомоги	2241	0	0
Фінансові витрати	2250	( 5 430 )	( 31 780 )
Втрати від участі в капіталі	2255	( 0 )	( 0 )
Інші витрати	2270	( 12 )	( 3 )
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275	0	0
<b>Фінансовий результат до оподаткування:</b> прибуток	2290	3 118	0
збиток	2295	( 0 )	( 7 246 )
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	1 946	4 642
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	0	0
<b>Чистий фінансовий результат:</b> прибуток	2350	5 064	0
збиток	2355	( 0 )	( 2 604 )

#### II. Сукупний дохід

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
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	5 064	-2 604

#### III. Елементи операційних витрат

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	0	0
Витрати на оплату праці	2505	205	556
Відрахування на соціальні заходи	2510	45	120
Амортизація	2515	58	58
Інші операційні витрати	2520	232	4 961
Разом	2550	540	5 695

#### IV. Розрахунок показників прибутковості акцій

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Середньорічна кількість простих акцій	2600	0	0
Скоригована середньорічна кількість простих акцій	2605	0	0
Чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2610	0,000000	0,000000

Скоригований чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2615	0,000000	0,000000
Дивіденди на одну просту акцію	2650	0,00	0,00

Примітки: н/д

Керівник Гончаров А.Ю.

Головний бухгалтер Самойлова В.О.

Підприємство

Товариство з обмеженою відповідальністю  
"ГРАД ІНВЕСТ"

Дата

за ЄДРПОУ

КОДИ

27.04.2019

33550712

## Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)

За 2018 рік

Форма №3

Код за ДКУД 1801004

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
<b>I. Рух коштів у результаті операційної діяльності</b>			
Надходження від:			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	582	9 098
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	270	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	( 527 )	( 1 030 )
Праці	3105	( 159 )	( 453 )
Відрахувань на соціальні заходи	3110	( 43 )	( 122 )
Зобов'язань з податків і зборів	3115	( 290 )	( 1 808 )
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	( 0 )	( 0 )
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	( 120 )	( 0 )
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	( 0 )	( 1 808 )
Витрачання на оплату авансів	3135	( 0 )	( 0 )
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	( 114 )	( 5 )
<b>Чистий рух коштів від операційної діяльності</b>	3195	-281	5 680
<b>II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності</b>			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	1 216	1 930

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	3	0
Витрачання на придбання:			
фінансових інвестицій	3255	( 918 )	( 7 715 )
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 )
<b>Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності</b>	3295	301	-5 785
<b>III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності</b>			
Надходження від:			
Власного капіталу	3300	0	0
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	( 12 )	( 0 )
<b>Чистий рух коштів від фінансової діяльності</b>	3395	-12	0
<b>Чистий рух коштів за звітний період</b>	3400	8	-105
Залишок коштів на початок року	3405	3	108
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	0	0
Залишок коштів на кінець року	3415	11	3

Примітки: н/д

Керівник

Гончаров А.Ю.

Головний бухгалтер

Самойлова В.О.

Підприємство

Товариство з обмеженою відповідальністю  
"ГРАД ІНВЕСТ"

Дата

за ЄДРПОУ

КОДИ

27.04.2019

33550712

## Звіт про рух грошових коштів (за непрямим методом)

За 2018 рік

Форма №3-н

Код за ДКУД 1801006

Стаття	Код рядка	За звітний період		За аналогічний період попереднього року	
		надходження	видаток	надходження	видаток
1	2	3	4	5	6
<b>I. Рух коштів у результаті операційної діяльності</b>					
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 не грошових 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
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
Грошові кошти від операційної діяльності	3570	0	0	0	0
Сплачений податок на прибуток	3580	X	0	X	0
Сплачені відсотки	3585	X	0	X	0
<b>Чистий рух коштів від операційної діяльності</b>	3195	0	0	0	0
<b>II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності</b>					
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
<b>Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності</b>	3295	0	0	0	0
<b>III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності</b>					
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
<b>Чистий рух коштів від фінансової діяльності</b>	3395	0	0	0	0
<b>Чистий рух грошових коштів за звітний період</b>	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: д.н.

Керівник

Гончаров А.Ю.

Головний бухгалтер

Самойлова В.О.





зарєєстрованого капіталу									
Відрахування до 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
<b>Внески учасників:</b> 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
<b>Вилучення капіталу:</b> Викуп акцій	4260	0	0	0	0	0	0	0	0
Перепродаж викуплених акцій	4265	0	0	0	0	0	0	0	0
Анулювання викуплених акцій	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
<b>Разом змін у капіталі</b>	4295	0	0	0	0	5 064	0	0	5 064
<b>Залишок на кінець року</b>	4300	160 000	0	0	0	-112 617	0	0	47 383

Примітки: н/д

Керівник

Гончаров А.Ю.

Головний бухгалтер

Самойлова В.О.



**Примітки до фінансової звітності, складеної відповідно до міжнародних  
стандартів фінансової звітності**

За 2018 рік Товариство складає звітність за положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку.

## XV. Відомості про аудиторський звіт

1	Найменування аудиторської фірми (П.І.Б. аудитора - фізичної особи - підприємця)	ТОВ "Аудиторська фірма "Арама"
2	Ідентифікаційний код юридичної особи (реєстраційний номер облікової картки платника податків - фізичної особи)	25409247
3	Місцезнаходження аудиторської фірми, аудитора	04070, м. Київ, вул. Турівська, 32, оф.4
4	Номер реєстрації аудиторської фірми (аудитора) в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності	1921
5	Дата і номер рішення про проходження перевірки системи контролю якості аудиторських послуг (за наявності)	номер: 0706, дата: 28.09.2017
6	Звітний період, за який проведено аудит фінансової звітності	з 01.01.2018 по 31.12.2018
7	Думка аудитора (01 - немодифікована; 02 - із застереженням; 03 - негативна; 04 - відмова від висловлення думки)	02 - із застереженням
8	Пояснювальний параграф (за наявності)	-
9	Номер та дата договору на проведення аудиту	номер: 08/04/19-ГА, дата: 08.04.2019
10	Дата початку та дата закінчення аудиту	дата початку: 08.04.2019, дата закінчення: 12.04.2019
11	Дата аудиторського звіту	12.04.2019
12	Розмір винагороди за проведення річного аудиту, грн	41 000,00
13	Текст аудиторського звіту	

**ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА**  
щодо фінансової звітності  
Товариства з обмеженою відповідальністю  
"ГРАД ІНВЕСТ"  
станом на 31 грудня 2018 року

**ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА**

Власникам і Керівництву ТОВ "ГРАД ІНВЕСТ"  
Національній Комісії з цінних паперів та фондового ринку України

Розділ "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 грудня 2018 року, 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

відповідно до застосовної концептуальної основи - положень (стандартів) бухгалтерського обліку України та відповідає вимогам Закону України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні" від 16.07.1999 № 996-XIV щодо складання фінансової звітності".

Основа для думки із застереженням

У складі інших необоротних активів на 31 грудня 2018 року Товариство обліковує заборгованість за довгостроковими депозитними вкладками на умовах субординованого боргу в сумі 305 000 тис. грн. в банку, що ліквідується.

Фактично заборгованість за довгостроковими депозитними вкладками 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.

Ключові питання аудиту

Ключові питання аудиту - це питання, що, на наше професійне судження, були значущими під час нашого аудиту фінансової звітності за поточний період. Ці питання розглядалися в контексті нашого аудиту фінансової звітності в цілому та враховувалися при формуванні думки щодо неї, при цьому ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань.

Джерела фінансування господарської діяльності Товариства.

1. Довгострокові зобов'язання.

Довгострокові зобов'язання Товариства за облігаціями власної емісії зі строком погашення 20 грудня 2021 року на 31 грудня 2018 року становлять 98 852 тис. грн. (18% від валюти балансу). Аудиторами здійснено поглиблений аналіз документів, що є підставою для визнання таких зобов'язань, в тому числі проведено перевірку первинних документів - договорів купівлі/продажу облігацій власної емісії, відображених в обліку зобов'язань, визнаних за цими договорами, облік наданого дисконту (перевищення номінальної вартості облігації над вартістю її продажу).

2. Поточна кредиторська заборгованість.

Поточна кредиторська заборгованість Товариства за операціями купівлі/продажу цінних паперів на 31 грудня 2018 року становить 389 879 тис. грн. (73% від валюти балансу). Для того щоб отримати впевненість у цьому показнику аудиторами були здійснені зовнішні запити щодо підтвердження цієї заборгованості і отримано відповіді/підтвердження за найбільшими сумами кредиторської заборгованості, а також проведено альтернативні процедури, зокрема отримано акти звірок, проведено аналіз документів, що підтверджують сальдо розрахунків з покупцями, оскільки ці документи також є підтвердженням виконання Товариством своїх зобов'язань за договорами за операціями купівлі/продажу цінних паперів.

## Інша інформація

Управлінський персонал Товариства несе відповідальність за іншу інформацію. Інша інформація - фінансова та/або нефінансова інформація (крім фінансової звітності та звіту аудитора щодо неї), яка входить до складу річного звіту Товариства станом на 31.12.2018 року, складеного відповідно до вимог Закону України Про цінні папери та фондовий ринок № 3480-IV від 23.02.2006 (далі Закон № 3480-IV ) та Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів, затвердженого рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку (НКЦПФР) №2826 від 03.12.2013р. зі змінами від 04.12.2018р. №854 (Положення № 2826). До складу цієї інформації включено Звіт про корпоративне управління.

У зв'язку з нашим аудитом фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомитися з іншою інформацією, ідентифікованою вище, та при цьому розглянути, чи існує суттєва невідповідність між іншою інформацією і фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ця інша інформація виглядає такою, що містить суттєве викривлення.

Якщо на основі проведеної нами роботи стосовно іншої інформації, отриманої до дати звіту аудитора, ми доходимо висновку, що існує суттєве викривлення цієї іншої інформації, ми зобов'язані повідомити про цей факт. Ми не виявили таких фактів, які необхідно було б включити до звіту.

Наша думка щодо фінансової звітності не поширюється на іншу інформацію та ми не висловлюємо свою думку щодо цієї іншої інформації, за виключенням виконання вимог, які накладаються Законом України Про цінні папери та фондовий ринок № 3480-IV, пункти 5-9 частини 3 пункту 3 статті 40-1.,

Наше дослідження Звіту про корпоративне управління проводиться у відповідності до МСА 720 "Відповідальність аудитора щодо іншої інформації". Це означає, що наше дослідження Звіту про корпоративне управління є відмінним та суттєво меншим за обсягом порівняно з аудитом, який проводиться у відповідності до Міжнародних стандартів аудиту. Ми вважаємо, що наше дослідження надало нам достатню основу для формування нашої думки.

На нашу думку, інформація, яка була включена до Звіту про корпоративне управління у відповідності до вимог пунктів 5-9 частини 3 пункту 3 статті 40-1 Закону № 3480-IV та яка була включена до складу річного звіту Товариства станом на 31.12.2018 року, була підготовлена у відповідності до вимог Закону України "Про цінні папери та фондовий ринок" пункти 5-9 частини 3 пункту 3 статті 40-1, і надана інформація узгоджена з фінансовою звітністю Товариства

На нашу думку Звіт про корпоративне управління включає всю інформацію, про яку йде мова у пунктах 5-9 та 1-4 частини 3 пункту 3 статті 40-1. Закону України "Про цінні папери та фондовий ринок".

Інформація про узгодженість звіту про управління, який складається відповідно до законодавства, з фінансовою звітністю за звітний період; про наявність суттєвих викривлень у звіті про управління та їх характер

Пунктом 7 статті 11 ЗУ "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні" № 996-XIV від 16.07.1999р. (Закон про бухоблік) зі змінами, встановлено, що від подання звіту про управління звільняються мікропідприємства та малі підприємства. Відповідно до критеріїв, наведених у Законі про бухоблік, ТОВ "ГРАД ІНВЕСТ" належить до категорії мікропідприємство.

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 обґрунтованої впевненості, що фінансова звітність у цілому не містить суттєвого викривлення внаслідок шахрайства або помилки, та випуск звіту аудитора, що містить нашу думку. Обґрунтована 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 обґрунтовано 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:

- о 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;
  - о 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;
  - о Оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і відповідних розкриттів інформації, зроблених управлінським персоналом;
  - о 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.
  - о 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 обґрунтовано вважатись такими, що впливають на нашу незалежність, а також, де це застосовно, щодо відповідних застережних заходів.

Розділ "Звіт щодо вимог інших законодавчих і нормативних актів"

Відповідно до вимог, встановлених частиною третьою статті та частиною четвертою 14 Закону України "Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність" від 21 грудня 2017 року № 2258-VIII (Закон 2258) до аудиторського звіту, наводимо наступну інформацію.

Інформація про суттєву невизначеність, яка може ставити під сумнів здатність продовження діяльності юридичної особи, фінансова звітність якої перевіряється, на безперервній основі у разі наявності такої невизначеності

Ми отримали відповідь від Товариства, в якій зазначено, що фінансова звітність ТОВ "ГРАД ІНВЕСТ" підготовлена виходячи з припущення безперервності діяльності. Аудиторами не виявлено подій або умов, які вказують на існування суттєвої невизначеності, що може поставити під значний сумнів здатність Товариства продовжувати діяльність на безперервній основі.

Найменування органу, який призначив суб'єкта аудиторської діяльності на проведення обов'язкового аудиту, дата призначення та загальна тривалість виконання аудиторського завдання без перерв з урахуванням продовження повноважень, яким мали місце, та повторних призначень

Позачерговими загальними зборами учасників ТОВ "ГРАД ІНВЕСТ" 05 квітня 2019 року прийнято рішення про призначення суб'єкта аудиторської діяльності ТОВ "АФ "АРАМА" на проведення обов'язкового аудиту строком на 5 років (протокол від 05.04.2019р. № 02/19).

Загальна тривалість виконання аудиторського завдання без перерв з урахуванням продовження повноважень, які мали місце, та повторних призначень - перший рік першого призначення ТОВ "АФ "АРАМА" для обов'язкового аудиту фінансової звітності Товариства. Продовження повноважень та повторні призначення не мали місця.

Інформація щодо аудиторських оцінок

Під час аудиту фінансової звітності, за результатами якого складено цей звіт незалежного аудитора, ми виконали аудиторські оцінки ризиків суттєвого викривлення інформації у фінансовій звітності, що перевірялася, зокрема внаслідок шахрайства, що включають достовірність відображення сальдо розрахунків за довгостроковими зобов'язаннями та поточною кредиторською заборгованостями у фінансовій звітності Товариства. Ці питання визначені нами як ключові і описані в параграфі "Ключові питання аудиту" цього аудиторського звіту.

За результатами проведених аудиторами процедур необхідності внесення виправлень до фінансової звітності не виникло.

Пояснення щодо результативності аудиту в частині виявлення порушень, зокрема, пов'язаних із шахрайством

В результаті перевірки системи внутрішнього контролю, проведеної для цілей аудиту фінансової звітності Товариства, нами не виявлено суттєвих недоліків у системі внутрішнього контролю Товариства, які могли б негативно вплинути на можливість Товариства обліковувати, обробляти, узагальнювати та відображати у звітності бухгалтерські та інші фінансові дані, складати фінансову звітність, яка не містить суттєвих викривлень унаслідок шахрайства або помилки, невідповідностей законодавчим, нормативним вимогам.

Під час проведення аудиту ми перевірили наявність факторів ризику шахрайства, зокрема



шляхом тестування. Аудитори не отримали доказів обставин, які можуть свідчити про можливість того, що фінансова звітність Товариства містить суттєве викривлення внаслідок шахрайства

Підтвердження того, що аудиторський звіт узгоджений з додатковим звітом для аудиторського комітету

На основі проведеного аудиту ми склали цей звіт незалежного аудитора та додатковий звіт для єдиного учасника Товариства.

Будь-які неузгодженості вказаних звітів відсутні.

Твердження про ненадання послуг, заборонених законодавством, і про незалежність ключового партнера з аудиту та суб'єкта аудиторської діяльності від юридичної особи при проведенні аудиту

Ми підтверджуємо, що протягом минулого і поточного років не надавали ТОВ "ГРАД ІНВЕСТ" ніяких послуг, заборонених законодавством України, в тому числі заборонених частиною четвертою статті 6 Закону України "Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність".

Нами не було ідентифіковано жодних загроз нашої незалежності як на рівні аудиторської фірми, так і на рівні ключового партнера з аудиту та персоналу, задіяному у виконанні завдання з аудиту .

Інформація про інші надані суб'єктом аудиторської діяльності юридичній особі або контрольованим нею суб'єктам господарювання послуги, крім послуг з обов'язкового аудиту, що не розкрита у звіті про управління або у фінансовій звітності

Ми не надавали Товариству або контрольованим Товариством суб'єктам господарювання, жодних інших послуг, включаючи неаудиторські послуги, окрім аудиту фінансової звітності .

Пояснення щодо обсягу аудиту та властивих для аудиту обмежень

Ми виконали аудит в обсязі, передбаченому вимогами МСА, Законом України "Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність" та інших законодавчих та нормативних актів.

Ми не наводимо повторно інформацію щодо обсягу аудиту, оскільки вона наведена в інших розділах цього звіту.

Інша інформація, яка щонайменше має наводитись в аудиторському звіті за результатами обов'язкового аудиту згідно Закону 2258, наведена в інших параграфах цього звіту незалежного аудитора.

#### Основні відомості про аудиторську фірму

Повне найменування:

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "АУДИТОРСЬКА ФІРМА "АРАМА";

Код за ЄДРПОУ 25409247

ТОВ "АФ "АРАМА" включена до "Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності" за номером 1921 до розділів: "Суб'єкти аудиторської діяльності"; "Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності"; "Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності підприємств, що становлять суспільний інтерес".

Місцезнаходження:

вул. Турівська, 32, офіс 4, м. Київ, 04070.

Телефон: (044) 4287129; тел. (факс): (044) 4287130.

Дата і номер договору на надання аудиторських послуг:  
Додатковий договір №1 від 08.04.2019р. до Договору 08/04/19-ГА від 08.04.2019р.

Дата початку проведення аудиту: 08.04.2019р.  
Дата закінчення проведення аудиту: 12.04.2019р.

Ключовим партнером завдання з аудиту,  
результатом якого є цей звіт незалежного аудитора є

\_\_\_\_\_ Деркаченко Тетяна Михайлівна  
сертифікат № 006440,  
дата видачі 17.01.2005р. чинний до 17.01.2020р.

Адреса аудитора:  
вул. Турівська, 32, офіс 4, м. Київ, 04070

Директор ТОВ "АФ "АРАМА" \_\_\_\_\_  
Лідія Іванівна Антипенко  
сертифікат аудитора України серія А № 000760  
дата видачі 25.01.1996р. чинний до 25.01.2020р.

Дата складання звіту: 12 квітня 2019 року.  
Місце видачі: м. Київ.

## **XVI. Твердження щодо річної інформації**

Офіційна позиція керівника підприємства є такою: річна фінансова звітність, підготовлена відповідно до стандартів бухгалтерського обліку, згідно із Законом України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність", містить достовірне та об'єктивне подання інформації про стан активів, пасивів, фінансовий стан, прибутки та збитки емітента. Звіт керівництва включає достовірне та об'єктивне подання інформації про розвиток і здійснення господарської діяльності та стан емітента.