

Титульний аркуш

23.04.2020

(дата реєстрації емітентом електронного документа)

№ 23/04/2020

(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 2019 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, П. Калнишевського, 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): 22.04.2020, Рішення одноособового учасника № 02/20
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)

23.04.2019

(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	
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	X

(учасників) на загальних зборах емітента	
- 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	X
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 про 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 виникала 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 кожну дату після змін іпотечних активів у складі іпотечного покриття, які відбулися протягом звітного періоду
- 3) інформація про заміни іпотечних активів у складі іпотечного покриття або включення нових іпотечних активів до складу іпотечного покриття
- 4) відомості про структуру іпотечного покриття іпотечних облігацій за видами іпотечних активів та інших активів на кінець звітного періоду
- 5) відомості щодо підстав виникнення у емітента іпотечних облігацій прав на іпотечні активи, які складають іпотечне покриття 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

звітнього 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)

10721020000003696

3. Дата проведення державної реєстрації

23.06.2005

4. Територія (область)

м.Київ

5. Статутний капітал (грн)

160000000

6. Відсоток акцій у статутному капіталі, що 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,	Дата визначення або оновлення рейтингової оцінки емітента або	Рівень кредитного рейтингу емітента або цінних паперів емітента
-------------------------------------	--	---	---

	міжнародне)	цінних паперів емітента	
1	2	3	4
ТОВ "Рейтингове агенство "ІВІ-Рейтинг"	уповноважене рейтингове агентство	Оновлення рейтингової оцінки цінних паперів емітента 28.10.2019	uaCCC

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. Змін в організаційній структурі у звітному періоді не відбувалося.

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 113 448,23 грн.

Чисельність працівників відносно попереднього року не змінилась.

Фонд оплати праці зменшився порівняно з попереднім роком на 91 392,31 грн. (за рахунок зменшення зайнятості та переведення працівників на неповний робочий час, 0,5%).

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 звітного 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)

Облікова політика Товариства розроблена та затверджена керівництвом Товариства відповідно до вимог МСБО 8 "Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки" та інших чинних МСФЗ, зокрема, МСФЗ 9 "Фінансові інструменти". Товариство обирає та застосовує свої облікові політики послідовно для подібних операцій, інших подій або умов, якщо МСФЗ конкретно не вимагає або не дозволяє визначення категорії статей, для яких інші політики можуть бути доречними.

З 1 січня 2019 року Товариство застосовує МСФЗ 16 "Оренда", згідно якого оренда, за якою базовий актив є малоцінним, то орендар визнає орендні платежі, пов'язані з такою орендою, як витрати на прямолінійній основі протягом строку оренди. Застосування МСФЗ 16 "Оренда" на відображення результатів діяльності не має суттєвого впливу.

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

Товариство визнає фінансовий актив або фінансове зобов'язання у балансі відповідно до МСФЗ, коли і тільки коли воно стає стороною контрактних положень щодо фінансового інструмента. Операції з придбання або продажу фінансових інструментів визнаються із застосуванням обліку за датою операції.

Товариство визнає такі категорії фінансових активів:

" фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку;

" фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю.

Товариство визнає такі категорії фінансових зобов'язань:

" фінансові зобов'язання, оцінені за амортизованою собівартістю;

" фінансові зобов'язання, оцінені за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку.

Фінансовий актив оцінюється за амортизованою собівартістю, якщо він придбавається з метою одержання договірних грошових потоків і договірні умови фінансового активу генерують грошові потоки, котрі є суто виплатами основної суми та процентів на непогашену частку основної суми.

Товариство визнає резерв під збитки для очікуваних кредитних збитків за фінансовим активом, який обліковується за амортизованою вартістю.

Після первісного визнання подальша оцінка дебіторської заборгованості відбувається за амортизованою вартістю.

Поточну дебіторську заборгованість без встановленої ставки відсотка Товариство оцінює за сумою первісного рахунку фактури, якщо вплив дисконтування є несуттєвим.

До фінансових активів, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку, відносяться акції та паї (частки) господарських товариств.

Після первісного визнання Товариство оцінює їх за справедливою вартістю.

Справедлива вартість акцій, які внесені до біржового списку, оцінюється за біржовим курсом організатора торгівлі.

Якщо акції мають обіг більш як на одному організаторі торгівлі, при розрахунку вартості активів такі інструменти оцінюються за курсом на основному ринку для цього активу або, за відсутності основного ринку, на найсприятливішому ринку для нього. За відсутності свідчень на користь протилежного, ринок, на якому Товариство зазвичай здійснює операцію продажу активу, приймається за основний ринок або, за відсутності основного ринку, за найсприятливіший ринок.

Первісна оцінка інвестиційної нерухомості здійснюється за собівартістю. Витрати на операцію включаються до первісної вартості. Собівартість придбаної інвестиційної нерухомості включає ціну її придбання та будь-які витрати, які безпосередньо віднесені до придбання. Безпосередньо віднесені витрати охоплюють, наприклад, винагороди за надання професійних юридичних послуг, податки, пов'язані з передачею права власності, та інші витрати на операцію.

Після початкового визнання Товариство, що обрало модель собівартості, оцінює всю свою інвестиційну нерухомість відповідно до вимог МСБО 16, визначених для цієї моделі, за винятком тієї нерухомості, яка відповідає критеріям для її класифікації як такої, що утримується для продажу (або включена до ліквідаційної групи, що класифікована як така, що утримується для продажу) відповідно до МСФЗ 5 "Непоточні активи, утримувані для продажу і припинена діяльність".

Оцінка об'єктів інвестиційної нерухомості здійснюється за первісною вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації з урахуванням втрат від зменшення корисності та вигід від її відновлення. Ліквідаційна вартість інвестиційної нерухомості дорівнює нулю. Строк корисного використання інвестиційної нерухомості становить 20 років.

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 31.12.2019 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.

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

Залишок товарних запасів на дату балансу оцінено за первісною вартістю, яка менше чистої вартості реалізації.

Станом на 31 грудня минулого року залишок нереалізованих товарних запасів не змінився, в порівнянні з попереднім періодом 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: ризиків, пов'язаних з поширенням коронавірусної хвороби і карантинних заходів, у зв'язку з чим Товариство може зазнати впливу на господарську діяльність та фінансові результати через часткове знецінення фінансових активів, 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, прогнозні 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, зростання виробничих потужностей не очікується. Власних основних засобів на 31 грудня 2019 року Товариство не має. Орендованих основних засобів на 31 грудня 2019 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 31.12.2019 р. укладено, але ще не виконано договорів на суму 310 969 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

Орган управління	Структура	Персональний склад
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	ЄДИНИМ УЧАСНИКОМ ТОВАРИСТВА станом на 31.12.2019 р. Є ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ПЕРШИЙ

	його планів та звітів про їх виконання; б) внесення змін до статуту (зміна розміру статутного капіталу); в) встановлення розміру, форми і порядку внесення учасниками додаткових вкладів; г) утворення і відкликання виконавчого та інших органів товариства; д) затвердження річних результатів діяльності товариства; е) створення, реорганізація та ліквідація дочірніх підприємств, філій та представництв, затвердження їх статутів та положень.	ІНВЕСТИЦІЙНО-БУДІВЕЛЬНИЙ", ЄДРПОУ 34044682
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)
36
- 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 - 36 років.

Заробітна плата за 2019 рік склала 61 352,78 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)

37

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 - 37 років.

Заробітна плата за 2019 рік склала 52 095,45 грн.

Попередні посади: обіймала посаду Головного бухгалтера у ТОВ "РЕАЛІТІ РІЕЛ ЕСТЕЙТ", ЄДРПОУ 41449364, 04053, м.Київ, вул. Січових Стрільців, будинок 52А, протягом останніх п'яти років посадова особа працює головним бухгалтером у ТОВ "Град Інвест", ЄДРПОУ 33550712, 04201, м.Київ, вул. Петра Калнишевського, будинок 7, офіс № 1064.

Непогашена судимість за корисливі та посадові злочини відсутня.

VI. Інформація про засновників та/або учасників емітента та відсоток акцій (часток, паїв)

Найменування юридичної	Ідентифікаційн	Місцезнаходження	Відсоток акцій
------------------------	----------------	------------------	----------------

особи засновника та/або учасника	ий код юридичної особи засновника та/або учасника		(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
Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи			Відсоток акцій (часток, паїв), які належать засновнику та/або учаснику (від загальної кількості)
Усього			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

ризик 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) посилання 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)

Вид загальних зборів	чергові	позачергові
Дата проведення	01.04.2019	
Кворум зборів	100	
Опис	Перелік питань, що розглядалися на загальних зборах: 1. Щодо проведення конкурсу з відбору суб'єктів аудиторської діяльності, які можуть бути призначені для надання послуг з обов'язкового аудиту фінансової звітності Товариства. 2. Про затвердження положення про порядок проведення конкурсу з відбору суб'єктів удиторської діяльності, які можуть бути призначені для надання послуг з обов'язкового аудиту фінансової звітності Товариства. Перелік осіб, що подавали пропозиції до переліку питань порядку денного, та особа, що ініціювала проведення загальних зборів - єдиний учасник Товариства. Результати розгляду питань порядку денного та загальний опис прийнятих	

	<p>на зборах рішень:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Покласти виконання функцій Аудиторського комітету на Загальні збори учасників Товариства, провести конкурс з відбору суб'єктів удиторської діяльності, які можуть бути призначені для надання послуг з обов'язкового аудиту фінансової звітності Товариства; організацію та відповідальність за проведення конкурсу покласти на Загальні збори учасників Товариства. 2. Затвердити положення про порядок проведення конкурсу з відбору суб'єктів удиторської діяльності, які можуть бути призначені для надання послуг з обов'язкового аудиту фінансової звітності Товариства.
--	---

Вид загальних зборів	чергові	позачергові
		X
Дата проведення	05.04.2019	
Кворум зборів	100	
Опис	<p>Перелік питань, що розглядалися на загальних зборах:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Щодо призначення суб'єкта аудиторської діяльності для надання послуг з обов'язкового аудиту фінансової звітності Товариства строком на 5 (п'ять) років. <p>Перелік осіб, що подавали пропозиції до переліку питань порядку денного, та особа, що ініціювала проведення загальних зборів - єдиний учасник Товариства.</p> <p>Результати розгляду питань порядку денного та загальний опис прийнятих на зборах рішень:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Призначити ТОВ "АФ "АРАМА" для надання послуг з обов'язкового аудиту фінансової звітності Товариства, строком на 5 (п'ять) років з 05.04.2019 р. по 05.04.2024 р.; доручити директору Товариства укласти договір про надання послуг з аудиту з ТОВ "АФ "АРАМА". 	

Вид загальних зборів	чергові	позачергові
	X	
Дата проведення	26.04.2019	
Кворум зборів	100	
Опис	<p>Перелік питань, що розглядалися на загальних зборах:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Розгляд звіту директора Товариства Гончарова А.Ю. про результати діяльності та фінансово-майновий стан Товариства за підсумками 2018 року. 2. Затвердження фінансової звітності і балансу Товариства за 2018 рік, аудиторський звіт за 2018 рік. <p>Перелік осіб, що подавали пропозиції до переліку питань порядку денного, та особа, що ініціювала проведення загальних зборів - єдиний учасник Товариства.</p> <p>Результати розгляду питань порядку денного та загальний опис прийнятих на зборах рішень:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Затвердити звіт директора Товариства про результати діяльності та 	

	<p>фінансово-майновий стан Товариства за підсумками 2018 року.</p> <p>2. Затвердити фінансову звітність і баланс Товариства за 2018 рік, аудиторський звіт за 2018 рік.</p>
--	---

Вид загальних зборів	чергові	позачергові
Дата проведення	12.04.2019	
Кворум зборів	100	
Опис	<p>Перелік питань, що розглядалися на загальних зборах:</p> <ol style="list-style-type: none"> Про зміну найменування Товариства англійською мовою Про затвердження нової редакції статуту Товариства. <p>Перелік осіб, що подавали пропозиції до переліку питань порядку денного, та особа, що ініціювала проведення загальних зборів - єдиний учасник Товариства.</p> <p>Результати розгляду питань порядку денного та загальний опис прийнятих на зборах рішень:</p> <ol style="list-style-type: none"> Змінити повне та скорочене найменування Товариства англійською мовою на наступне: <ul style="list-style-type: none"> повне найменування Товариства англійською мовою: "GRAD INVEST LIMITED"; скорочене найменування Товариства англійською мовою: "GRAD INVEST LTD". З метою приведення статуту Товариства у відповідність до вимог чинного законодавства України затвердити нову редакцію статуту та доручити директору Товариства провести державну реєстрацію нової редакції статуту Товариства у порядку, встановленому чинним законодавством України. Затвердити фінансову звітність і баланс Товариства за 2018 рік. 	

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 (вказати)		

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 (вказати)		

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

У разі скликання позачергових загальних зборів вказуються 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 (вказати)		

У разі скликання, але непроведення річних (чергових) загальних зборів вказується

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
3 питань аудиту		X
3 питань призначень		X
3 винагород		X
Інше (зазначити)		

Інформація щодо компетентності та ефективності комітетів:

Інформація стосовно кількості засідань та яких саме комітетів наглядової ради:

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)		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)		

Чи проводилися засідання наглядової ради? Загальний опис прийнятих на них рішень

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)		

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) ні

Якщо в товаристві створено ревізійну комісію:

Кількість членів ревізійної комісії 0 осіб.

Скільки разів на рік у середньому відбувалися засідання ревізійної комісії протягом останніх трьох років? 0

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	Документи надаються для ознайомлення безпосередньо в акціонерному товаристві	Копії документів надаються на запит акціонера	Інформація розміщується на власній інтернет-сторінці акціонерного товариства
---	---	--	--	---	--

		з оприлюдн ення регульова ної 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 (зазначити)		

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

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 Звіту про управління Товариства за 2019 рік, 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 не містить невідповідностей з фінансовою звітністю Товариства.

Інформація, яку містить Звіт про корпоративне управління включає всю необхідну інформацію,

про яку йде мова у пунктах 5-9 та 1-4 частини 3 пункту 3 статті 40-1 Закону № 3480-IV.

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

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.</p> <p>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.</p> <p>Мета додаткової емісії: Додаткова емісія не передбачається</p> <p>Спосіб розміщення: Відкрите</p> <p>Дострокове погашення: Можливість дострокового погашення облігацій не передбачено.</p>											

ХІІІ. 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:	1 012	954	0	0	1 012	954
будівлі та споруди	1 012	954	0	0	1 012	954
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	1 012	954	0	0	1 012	954
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 198 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)	-244 842	-30 076
Статутний капітал (тис.грн)	160 000	160 000
Скоригований статутний капітал (тис.грн)	160 000	160 000
Опис	Методика розрахунку вартості чистих активів емітента за попередній та звітний періоди: вартість чистих активів Товариства за попередній та звітний періоди визначена шляхом вирахування із суми активів, прийнятих до розрахунку, суми його зобов'язань, прийнятих до розрахунку.	
Висновок	Порівнянням вартості чистих активів (-244842 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	65 624	X	X
у тому числі:				
за облігаціями (за кожним власним випуском):	X	65 624	X	X
Дисконтні облігації	23.12.2011	65 624	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 векселями (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	317 025	X	X
Усього зобов'язань та забезпечень	X	382 649	X	X
Опис	Зобов'язання за дисконтними облігаціями - 65624 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.
--	-----------------------------------

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

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

Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи	Товариство з обмеженою відповідальністю "Рейтингове агенство "ІВІ-Рейтинг"
Організаційно-правова форма	Товариство з обмеженою відповідальністю
Ідентифікаційний код юридичної особи	33262696
Місцезнаходження	03164, Україна, Святошинський р-н, м. Київ, вул. Обухівська, 135, оф.11
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид	№3

діяльності	
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Державна комісія цінних паперів та фондового ринку
Дата видачі ліцензії або іншого документа	12.04.2010
Міжміський код та телефон	0443629084
Факс	0445212015
Вид діяльності	Юридична особа, яка уповноважена здійснювати рейтингову оцінку емітента та/або його цінних паперів
Опис	Емітент не веде самостійно реєстр власників іменних цінних паперів.

КОДИ			
	Дата	23.04.2020	
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, П. Калнишевського, 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

за міжнародними стандартами фінансової звітності

Баланс (Звіт про фінансовий стан)

на 31.12.2019 р.

Форма №1

Код за ДКУД

1801001

Актив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Необоротні активи			
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	1 012	954
первісна вартість	1016	1 152	1 152
знос	1017	(140)	(198)
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	0
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	0	0
Відстрочені податкові активи	1045	11 352	0
Гудвіл	1050	0	0
Відстрочені аквізиційні витрати	1060	0	0
Залишок коштів у централізованих страхових резервних фондах	1065	0	0

Інші необоротні активи	1090	201 034	0
Усього за розділом I	1095	213 398	954
II. Оборотні активи			
Запаси	1100	2 859	2 859
Виробничі запаси	1101	0	0
Незавершене виробництво	1102	0	0
Готова продукція	1103	0	0
Товари	1104	2 859	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	444	163
Дебіторська заборгованість за розрахунками:			
за виданими авансами	1130	1	2
з бюджетом	1135	20	18
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	9 441	8 817
Поточні фінансові інвестиції	1160	205 995	124 961
Гроші та їх еквіваленти	1165	11	33
Готівка	1166	0	0
Рахунки в банках	1167	11	33
Витрати майбутніх періодів	1170	0	0
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	0	0
Усього за розділом II	1195	218 771	136 853
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	0	0
Баланс	1300	432 169	137 807

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	-190 076	-404 842
Неоплачений капітал	1425	(0)	(0)
Вилучений капітал	1430	(0)	(0)

Інші резерви	1435	0	0
Усього за розділом I	1495	-30 076	-244 842
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	0	15 030
Пенсійні зобов'язання	1505	0	0
Довгострокові кредити банків	1510	0	0
Інші довгострокові зобов'язання	1515	72 341	65 624
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	72 341	80 654
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	25	2
розрахунками з бюджетом	1620	0	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	389 879	301 993
Усього за розділом III	1695	389 904	301 995
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	432 169	137 807

Керівник

Гончаров А.Ю.

Головний бухгалтер

Самойлова В.О.

КОДИ			
		Дата	23.04.2020
Підприємство	Товариство з обмеженою відповідальністю "ГРАД ІНВЕСТ"	за ЄДРПОУ	33550712

Звіт про фінансові результати

(Звіт про сукупний дохід)

за 2019 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	100	790
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	(0)	(723)
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070	(0)	(0)
Валовий: прибуток	2090	100	67
збиток	2095	(0)	(0)
Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань	2105	0	0
Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів	2110	0	0
Зміна інших страхових резервів, валова сума	2111	0	0
Зміна частки перестраховиків в інших страхових резервах	2112	0	0
Інші операційні доходи	2120	0	0
Дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2121	0	0
Дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2122	0	0
Дохід від використання коштів, вивільнених від оподаткування	2123	0	0
Адміністративні витрати	2130	(141)	(266)
Витрати на збут	2150	(0)	(0)
Інші операційні витрати	2180	(377)	(274)
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
Фінансовий результат від операційної діяльності: прибуток	2190	0	0

збиток	2195	(418)	(473)
Дохід від участі в капіталі	2200	0	0
Інші фінансові доходи	2220	0	9 033
Інші доходи	2240	8 502	49 366
Дохід від благодійної допомоги	2241	0	0
Фінансові витрати	2250	(196 465)	(5 430)
Втрати від участі в капіталі	2255	(0)	(0)
Інші витрати	2270	(3)	(12)
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275	0	0
Фінансовий результат до оподаткування:			
прибуток	2290	0	52 484
збиток	2295	(188 384)	(0)
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	-26 382	1 946
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	0	0
Чистий фінансовий результат:			
прибуток	2350	0	54 430
збиток	2355	(214 766)	(0)

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	-214 766	54 430

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	113	205
Відрахування на соціальні заходи	2510	25	45
Амортизація	2515	58	58
Інші операційні витрати	2520	322	232
Разом	2550	518	540

IV. Розрахунок показників прибутковості акцій

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
--------------	-----------	-------------------	---

			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

Керівник

Гончаров А.Ю.

Головний бухгалтер

Самойлова В.О.

КОДИ			
Дата	23.04.2020		
Підприємство	Товариство з обмеженою відповідальністю "ГРАД ІНВЕСТ"	за ЄДРПОУ	33550712

Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)

За 2019 рік

Форма №3

Код за ДКУД

1801004

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
I. Рух коштів у результаті операційної діяльності			
Надходження від:			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	993	582
Повернення податків і зборів	3005	7	0
у тому числі податку на додану вартість	3006	7	0
Цільового фінансування	3010	0	0
Надходження від отримання субсидій, дотацій	3011	0	0
Надходження авансів від покупців і замовників	3015	0	270
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	(326)	(527)
Праці	3105	(91)	(159)
Відрахувань на соціальні заходи	3110	(25)	(43)
Зобов'язань з податків і зборів	3115	(68)	(290)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	(0)	(0)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	(3)	(120)
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	(65)	(0)
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	(4)	(114)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	486	-281
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації:			

фінансових інвестицій	3200	0	1 216
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	0	3
Витрачання на придбання:			
фінансових інвестицій	3255	(464)	(918)
необоротних активів	3260	(0)	(0)
Виплати за деривативами	3270	(0)	(0)
Витрачання на надання позик	3275	(0)	(0)
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	(0)	(0)
Інші платежі	3290	(0)	(0)
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	-464	301
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності			
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	(0)	(12)
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	0	-12
Чистий рух коштів за звітний період	3400	22	8
Залишок коштів на початок року	3405	11	3
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	0	0
Залишок коштів на кінець року	3415	33	11

Керівник

Гончаров А.Ю.

Головний бухгалтер

Самойлова В.О.

КОДИ			
Дата	23.04.2020		
Підприємство	Товариство з обмеженою відповідальністю "ГРАД ІНВЕСТ"	за ЄДРПОУ	33550712

Звіт про рух грошових коштів (за непрямим методом)

За 2019 рік

Форма №3-н

Код за ДКУД

1801006

Стаття	Код рядка	За звітний період		За аналогічний період попереднього року	
		надход- ження	видаток	надход- ження	видаток
1	2	3	4	5	6
I. Рух коштів у результаті операційної діяльності					
Прибуток (збиток) від звичайної діяльності до оподаткування	3500	0	0	0	0
Коригування на:					
амортизацію необоротних активів	3505	0	X	0	X
збільшення (зменшення) забезпечень	3510	0	0	0	0
збиток (прибуток) від нереалізованих курсових різниць	3515	0	0	0	0
збиток (прибуток) від неопераційної діяльності та інших 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	3556	0	0	0	0

майбутніх періодів					
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
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	0	0	0	0
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності					
Надходження від реалізації: фінансових інвестицій	3200	0	X	0	X
необоротних активів	3205	0	X	0	X
Надходження від отриманих: відсотків	3215	0	X	0	X
дивідендів	3220	0	X	0	X
Надходження від деривативів	3225	0	X	0	X
Надходження від погашення позик	3230	0	X	0	X
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	0	X	0	X
Інші надходження	3250	0	X	0	X
Витрачання на придбання: фінансових інвестицій	3255	X	0	X	0
необоротних активів	3260	X	0	X	0
Виплати за деривативами	3270	X	0	X	0
Витрачання на надання позик	3275	X	0	X	0
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	X	0	X	0
Інші платежі	3290	X	0	X	0

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

Керівник

Гончаров А.Ю.

Головний бухгалтер

Самойлова В.О.

Виплати власникам									
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	0	0	0	0	0	0	0	0
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
Внески учасників: Внески до капіталу	4240	0	0	0	0	0	0	0	0
Погашення заборгованості з капіталу	4245	0	0	0	0	0	0	0	0
Вилучення капіталу: Викуп акцій	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
Разом змін у капіталі	4295	0	0	0	0	-214 766	0	0	-214 766
Залишок на кінець року	4300	160 000	0	0	0	-404 842	0	0	-244 842

Керівник

Гончаров А.Ю.

Головний бухгалтер

Самойлова В.О.

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

Звіт про фінансовий стан станом на 31.12.2019 р.

(в тис. грн.)

Активи	примітки	01.01.18 р.	31.12.18 р.	31.12.19 р.
Інвестиційна нерухомість	6.7	1 070	1 012 954	
первісна вартість інвестиційної нерухомості			6.7	1 152 1 152 1 152
знос інвестиційної нерухомості	6.7	82	140	198
Відстрочені податкові активи	6.6	9 406	11 352	-
Інші необоротні активи	6.8	178 154	201 034	-
Усього необоротні активи		188 630	213 398	954
Товари	6.9	3 571 2 859	2 859	
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги				
	6.11	332 444	163	
Дебіторська заборгованість за виданими авансами			6.11	126 1 2
Дебіторська заборгованість з бюджетом	6.11	13	20	18
Інша поточна дебіторська заборгованість	6.11	34 902 9 441	8817	
Поточні фінансові інвестиції	6.12	-	205 995	124 961
Грошові кошти та їх еквіваленти (рахунки в банках)			6.10	3 11 33
Усього оборотні активи		38 947 21 8771	136 853	
Усього Активи		227 577	432 169	137 807
Капітал				
Зареєстрований (пайовий) капітал	6.13	160 000	160 000	160 000
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	6.13	-244 506	-190 076	-404 842
Усього Капітал		-84 506	-30 076	-244 842
Зобов'язання				
Інші довгострокові зобов'язання	6.14	96 192 72 341 65 624		
Відстрочені податкові зобов'язання	6.6	-	-	15 030
Поточна кредиторська заборгованість товари, роботи, послуги, з бюджетом	6.15	115	25	
	2			
Інші поточні зобов'язання	6.15	215 776	389 879	301 993
Усього Зобов'язання		312 083	462 245	382 649
Усього Капітал і Зобов'язання		227 577	432 169	137 807

Звіт про сукупний дохід за період, що закінчився 31 грудня 2019 року (в тисячах грн.)

	2019 рік	2018 рік
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	6.1	100 790

Інші доходи	6.5	8 502	49 366		
Інші фінансові доходи	6.3	-	9033		
Собівартість реалізованої продукції (нерухомого майна)	6.1	-	-723		
Адміністративні витрати	6.2	-141	-266		
Інші операційні витрати	6.3	-377	-274		
Фінансові витрати	6.4	-196 465	-5 430		
Інші витрати	6.5	-3	-12		
Фінансовий результат до оподаткування: прибуток	6.6	-	52 484		
Фінансовий результат до оподаткування:					
збиток	6.6	-188 384	-		
Витрати (дохід) з податку на прибуток	6.6	-26 382	1 946		
Чистий фінансовий результат: прибуток	6.6	-	54 430		
Чистий фінансовий результат: збиток	6.6	-214 766	-		

Звіт про зміни в капіталі за період, що закінчився 31 грудня 2019 року (в тис. грн.)

Стаття Примітки

Зареєстрований

(пайовий)

капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Всього		
1 січня 2018 року	160 000	-244 506	-84 506	
Чистий прибуток (збиток)	6.6	-	54 430	54 430
Разом змін в капіталі	-	54 430	54 430	
31 грудня 2018 року	160 000	-190 076	-30 076	
1 січня 2019 року	6.13	160 000	-190 076	-30 076
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	6.6	-	-214 766	-214 766
Разом змін в капіталі	-	-214 766	-214 766	
31 грудня 2019 року	6.13	160 000	-404 842	-244 842

Звіт про рух грошових коштів за період, що закінчився 31 грудня 2019 року (в тис. грн.)

I. Рух коштів у результаті операційної діяльності примітки	2019 р.	2018 р.
Надходження від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	993	582
Повернення податків і зборів, у тому числі податку на додану вартість		7
Надходження авансів від покупців і замовників	270	
Витрачання на оплату:		
Товарів (робіт, послуг)	-326	-527
Праці	-91	-159
Відрахувань на соціальні заходи	-25	-43
Зобов'язань із податків і зборів	-68	-290
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість		-3
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	-65	-120

Інші витрачання	-4	-114		
Чистий рух коштів від операційної діяльності	486	-281		
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності				
Надходження від реалізації фінансових інвестицій		-	1216	
Інші надходження		3		
Витрачання на придбання фінансових інвестицій			-464	-918
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	-464	301		
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності				
Інші платежі		-12		
Чистий рух коштів від фінансової діяльності			-12	
Чистий рух грошових коштів за звітний період	22	8		
-				
Залишок коштів на початок року		11	3	
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів		-	-	
Залишок коштів на кінець року	6.10	33	11	

1. Інформація про компанію - емітента цінних паперів, що здійснив їх публічне розміщення: Товариство з обмеженою відповідальністю "ГРАД ІНВЕСТ" ("Товариство") (код ЄДРПОУ 33550712) зареєстроване 23 червня 2005 року відповідно до чинного законодавства України. Місцезнаходження Товариства: вул. Майорова, буд.7, офіс № 1064, м. Київ, 04201, Україна. Основним видом діяльності Товариства є Будівництво житлових і нежитлових будівель із залученням підрядних будівельних організацій та подальшої продажі або надання в оренду власного нерухомого майна.

У 2014 році Товариство-забудовник побудувало новобудову по вул. Островського, 40 у м. Києві. Інвестування будівництва здійснювалось шляхом випуску, розміщення та погашення цільових та дисконтних облігацій. Цільові облігації були погашені в строк згідно Проспекту емісії.

На сьогодні Товариство має в обігу дисконтні іменні облігації серії А, номінальна вартість 1,00 грн., в кількості 240 000 000 штук на суму 240 000 000 грн. - Свідоцтво № 192/2/11 від 29.12.11 р. Згідно з проспектом емісії Рішення про відкрите (публічне) розміщення облігацій прийняте позачерговими загальними зборами учасників ТОВ "ГРАД ІНВЕСТ" - протокол №04/11 від 12 жовтня 2011р. згідно із вимогами Статуту. Емісія облігацій здійснювалась з метою залучення грошових коштів в обсязі 240 000 000,00 гривень 00 коп. (Двісті сорок мільйонів гривень 00 копійок)

шляхом їх відкритого розміщення серед невизначеного кола фізичних та юридичних осіб.

Дата початку розміщення облігацій : 19 грудня 2011року
Дата закінчення розміщення облігацій: 30 грудня 2011року
Дата закінчення обігу облігацій: 18 листопада 2021року.
Дати початку і закінчення погашення облігацій:
Дата початку погашення облігацій 19 листопада 2021 року.
Дата закінчення погашення облігацій 20 грудня 2021 року.

У звітному періоді Товариство здійснювало операції з надавання в оренду власного нерухомого майна , а саме нежитлового приміщення № 1002 площею 143,1 кв. м по вул. Островського, буд. 40 у м. Києві .

Ліцензій Товариство не має.

Кількість працівників станом на 31 грудня 2019 р. та 31 грудня 2018 р. складала 2 особи.

Статутний капітал складає 160 000 000 грн. (Сто шістдесят мільйонів гривень)

Станом на 31 грудня 2019 р. та 31 грудня 2018 р. учасниками Товариства були:

Учасники товариства: 31.12.2019 31.12.2018

% %

ПАТ "ЗНВ КІФ "Перший інвестиційно-будівельний" 100 100

Всього 100,0 100,0

2. Загальна основа формування фінансової звітності

2.1. Достовірне подання та відповідність МСФЗ

Фінансова звітність Товариства є фінансовою звітністю загального призначення, яка сформована з метою достовірно подання фінансового стану, фінансових результатів діяльності та грошових потоків Товариства для задоволення інформаційних потреб широкого кола користувачів при прийнятті ними економічних рішень.

Концептуальною основою фінансової звітності Товариства за період 1 півріччя 2019 року, що закінчився 30 червня 2019 року, є Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ), включаючи Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (МСБО) та Тлумачення (КТМФЗ, ПКТ), видані Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО), в редакції чинній на 1 січня 2019 року, що офіційно оприлюдненні на веб-сайті Міністерства фінансів України.

Підготовлена Товариством фінансова звітність чітко та без будь-яких застережень відповідає всім вимогам чинних МСФЗ з врахуванням змін, внесених РМСБО, дотримання яких забезпечує достовірне подання інформації в фінансовій звітності, а саме, доречної, достовірної, зіставної та зрозумілої інформації.

При формуванні фінансової звітності Товариство керувалося також вимогами національних законодавчих та нормативних актів щодо організації і ведення бухгалтерського обліку та складання фінансової звітності в Україні, які не протирічать вимогам МСФЗ.

2.2. Валюта подання звітності та функціональна валюта, ступінь округлення

Валюта подання звітності відповідає функціональній валюті, якою є національна валюта України - гривня, складена у тисячах гривень, округлених до цілих тисяч.

2.3. Припущення про безперервність діяльності

Фінансова звітність Товариства підготовлена виходячи з припущення безперервності діяльності, відповідно до якого реалізація активів і погашення зобов'язань відбувається в ході звичайної діяльності. Фінансова звітність не включає коригування, які необхідно було б провести в тому випадку, якби Товариство не могло продовжити подальше здійснення фінансово-господарської діяльності відповідно до принципів безперервності діяльності.

2.4. Рішення про затвердження фінансової звітності

Фінансова звітність Товариства затверджена до випуску (з метою оприлюднення) керівником Товариства 18 лютого 2020 року. Ні учасники Товариства, ні інші особи не мають права вносити зміни до цієї фінансової звітності після її затвердження до випуску.

2.5. Звітний період фінансової звітності

Звітним періодом, за який формується фінансова звітність, вважається календарний рік, тобто період з 01 січня по 31 грудня 2019 року. Проміжна фінансова звітність формується щоквартально. Тобто станом на 31.03.19 р; 30.06.19 р. та 30.09.19 р. Ця звітність складена за календарний рік, тобто період з 01 січня по 31 грудня 2019 року.

2.6. Опис економічного середовища, в якому функціонує Товариство

У 2019 році економічна ситуація в Україні була вкрай складною. Падіння української економіки спричинене взаємодією зовнішніх та внутрішніх чинників. Основними зовнішніми чинниками негативного впливу є ведення війни на території держави, серед внутрішніх можна виділити: відсутність комплексного підходу уряду до покращення макроекономічних показників, девальвація національної валюти, зниження платоспроможності споживачів, поєднання і взаємне підсилення яких призводить до негативних ефектів розвитку економіки країни. В результаті відбувається стрімке падіння ВВП і прискорюються темпи інфляції. Зменшення обсягів виробництва на тлі інфляційних та девальваційних процесів негативно впливають на динаміку експорту. Внутрішні політичні проблеми та посилення напруги в східних регіонах погіршують інвестиційний клімат. Тотальна корупція та невідповідні умови ведення бізнесу призводять до відтоку інвестицій. За відсутності заходів стабілізації ситуації, продовжиться подальше падіння промислового виробництва, а ВВП скоротиться сильніше від очікуваного сценарію. Враховуючи те, якою широкою є програма необхідних реформ, ключовим питанням залишається здатність уряду впровадити всі необхідні реформи швидко та правильно. Щоб економіка запрацювала, потрібно підвищувати купівельну спроможність українців і орієнтуватись на внутрішнє споживання, надаючи робочі місця і підвищуючи заробітні плати. На противагу, "імітаційні" економічні реформи зводяться лише до виконання умов МВФ і політичних вимог країн-донорів, а також до підвищення тарифів з метою отримання чергового кредитного траншу.

Тож, перед Україною стоїть ще багато перешкод і випробувань на шляху до покращення економічних показників. Державі доведеться вирішити широкий спектр невідкладних проблем, пов'язаних з розробкою ефективної моделі антикризового регулювання економічних відносин, щоб максимальною мірою пом'якшити наслідки негативних впливів та розбалансованості механізмів регулювання економічної політики.

Податкове, валютне та митне законодавство України може тлумачитися по-різному й часто змінюється. Подальший економічний розвиток України в значній мірі залежить від ефективності економічних, фінансових і монетарних заходів, що вживаються урядом, а також від змін у податковій, юридичній, законодавчій та політичній сферах.

Нещодавній спалах коронавірусу (COVID-19) створив нові виклики для бізнес-середовища. Світова пандемія коронавірусної хвороби (COVID-19) та запровадження Кабінетом Міністрів України карантинних та обмежувальних заходів, спрямованих на протидію її подальшого поширення в Україні, зумовили виникнення додаткових ризиків діяльності Товариства. Ці події можуть суттєво вплинути на подальшу діяльність Товариства та його фінансові результати, і наразі цей вплив неможливо достовірно оцінити.

Керівництво Товариства не може передбачити всі тенденції, які могли б вплинути на економіку України, а також те, який вплив вони можуть мати на фінансове положення Товариства. Керівництво Товариства впевнене, що в поточній ситуації воно вживає всі необхідні заходи для забезпечення стабільності та подальшого розвитку Товариства.

3. Суттєві положення облікової політики

3.1. Основи оцінки, застосовані при складанні фінансової звітності

Ця фінансова звітність підготовлена на основі історичної собівартості та справедливої вартості або амортизаційної собівартості окремих фінансових інструментів відповідно до МСФЗ 9 "Фінансові інструменти". Оцінка справедливої вартості здійснюється з використанням методів оцінки фінансових інструментів, дозволених МСФЗ 13 "Оцінки за справедливою вартістю". Такі

методи оцінки включають використання справедливої вартості як ціни, яка була б отримана за продаж активу, або сплачена за передачу зобов'язання у звичайній операції між учасниками ринку на дату оцінки. Зокрема, використання біржових котирувань або даних про поточну ринкову вартість іншого аналогічного за характером інструменту, аналіз дисконтованих грошових потоків або інші моделі визначення справедливої вартості. Передбачувана справедлива вартість фінансових активів і зобов'язань визначається з використанням наявної інформації про ринок і відповідних методів оцінки.

3.2. Загальні положення щодо облікових політик

3.2.1. Основа формування облікових політик

Облікові політики - конкретні принципи, основи, домовленості, правила та практика, застосовані суб'єктом господарювання при складанні та поданні фінансової звітності. МСФЗ наводить облікові політики, які, за висновком РМСБО, дають змогу скласти таку фінансову звітність, яка міститиме доречну та достовірну інформацію про операції, інші події та умови, до яких вони застосовуються. Такі політики не слід застосовувати, якщо вплив їх застосування є несуттєвим.

Облікова політика Товариства розроблена та затверджена керівництвом Товариства відповідно до вимог МСБО 8 "Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки" та інших чинних МСФЗ, зокрема, МСФЗ 9 "Фінансові інструменти".

3.2.2. Інформація про зміни в облікових політиках

Товариство обирає та застосовує свої облікові політики послідовно для подібних операції, інших події або умов, якщо МСФЗ конкретно не вимагає або не дозволяє визначення категорії статей, для яких інші політики можуть бути доречними.

Вплив на облікову політику Товариства змін до діючих МСФЗ та набуття чинності новими МСФЗ

Товариство застосувало такі нові стандарти, тлумачення, зміни до стандартів, включаючи спричинені ними зміни до інших стандартів, з датою початкового застосування 1 січня 2019 року при складанні цієї фінансової звітності:

- МСФЗ 16 "Оренда";
- МСФЗ 17 "Договори страхування";
- КТМФЗ 23 "Невизначеність при розрахунку податку на прибуток";
- Довгострокові інвестиції в асоційовані або спільні підприємства (зміни до МСБО 28);
- Планові зміни, скорочення та врегулювання (зміни до МСБО 19);
- Щорічні поліпшення МСФЗ: цикл 2015-2017 (зміни до МСФЗ 3, МСФЗ 11, МСБО 12, МСБО 23).

Застосування цих стандартів не має суттєвого впливу на цю фінансову звітність.

Вплив на облікову політику застосування МСФЗ 16 "Оренда" :

МСФЗ 16 "Оренда". МСФЗ 16, запроваджує істотні зміни до обліку з боку орендаря і вимагає визнання активу на основі "моделі права користування". Дана модель передбачає, що на дату початку оренди в орендаря є фінансове зобов'язання здійснювати орендні платежі на користь орендодавця за право користування базовим активом протягом терміну оренди, за виключенням короткострокової оренди та оренди активів з невеликою вартістю. Орендодавець передає таке право користування базовим активом на дату початку оренди, яка представляє собою момент, коли орендодавець робить базовий актив доступним для використання орендарем. Вимоги до обліку з боку орендодавця залишилися, в основному, без змін.

Застосовуючи МСФЗ 16, до договорів оренди, Товариство визнає активи у формі права користування на дату початку оренди (тобто на дату, коли актив стає доступним для користування) та орендні зобов'язання, які первісно оцінювались за теперішньою вартістю майбутніх орендних платежів, дисконтованою з використанням ставки запозичень орендаря.

Для короткострокових договорів оренди, термін оренди за якими на дату першого застосування становить не більше 12 місяців, а також договорів оренди, базовий актив за якими має низьку вартість, Товариство визнає орендні витрати на прямолінійній основі, які дозволено МСФЗ 16. Ці витрати подаються у складі адміністративних витрат у звіті про фінансові результати.

На дату першого застосування МСФЗ 16 Оренда на 01 січня 2019 року Товариство визнало діючий договір операційної оренди як договір оренди, базовий актив за якими має низьку вартість. Вплив на фінансову звітність від застосування МСФЗ 16 відсутній.

МСФЗ, які прийняті, але ще не набули чинності

Зміни до стандартів, ефективна дата застосування яких наступає з 01 січня 2020 року:

" Концептуальна основа фінансової звітності - у новій редакції оновлено структуру документа, визначення активів і зобов'язань, а також додано нові положення з оцінки та припинення визнання активів і зобов'язань, подання і розкриття даних у фінансовій звітності за МСФЗ;

" МСФЗ 3 "Об'єднання бізнесу" - зміни запроваджують переглянуте визначення бізнесу.

" МСБО 1 "Подання фінансової звітності" та МСБО 8 "Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки" - зміни уточнюють визначення суттєвості, пояснення до цього визначення та застосування цього поняття завдяки включенню рекомендацій щодо визначення, які раніше були наведені в інших стандартах МСФЗ;

" МСБО 10 "Події після звітного періоду"; МСБО 34 "Проміжна фінансова звітність"; МСБО 37 "Забезпечення, умовні зобов'язання та умовні активи"; МСФЗ 2 "Платіж на основі акцій"; Посібник з застосування МСФЗ 4 "Договори страхування"; Основи для висновків до МСФЗ 17 "Страхові контракти" - у всіх випадках словосполучення "економічні рішення" замінено словом "рішення", а поняття "користувачі" звужено до "основних користувачів";

" МСФЗ 9 "Фінансові інструменти"; МСФЗ 7 "Фінансові інструменти: розкриття інформації"; МСБО 39 "Фінансові інструменти: визнання та оцінка" - зміни стосуються процентних ставок (такі як LIBOR, EURIBOR і TIBOR), що використовуються в різних фінансових інструментах: від іпотечних кредитів до похідних інструментів.

Поправки:

змінили вимоги до обліку хеджування: при обліку хеджування передбачається, що контрольний показник процентної ставки, на якому засновані грошові потоки, що хеджуються і грошові потоки від інструменту хеджування, не зміниться в результаті реформи;

обов'язкові для всіх відносин хеджування, на які безпосередньо впливає реформа внутрішньобанківської ставки рефінансування;

не можна використовувати для усунення будь-яких інших наслідків реформи; вимагають розкриття інформації про ступінь впливу поправок на відносини хеджування.

Керівництво Товариства достроково не застосовує зміни до стандартів та вважає, що зазначені зміни не будуть мати суттєвого впливу на фінансову звітність Товариства в майбутньому.

3.2.3. Форма та назви фінансових звітів

Перелік та назви форм фінансової звітності Товариства відповідають вимогам, встановленим НП(С)БО 1 "Загальні вимоги до фінансової звітності", та форми Приміток, що розроблені у

відповідності до МСФЗ.

3.2.4. Методи подання інформації у фінансових звітах

Згідно МСФЗ та враховуючи НП(С)БО 1 Звіт про сукупний дохід передбачає подання витрат, визнаних у прибутку або збитку, за класифікацією, основою на методі "функції витрат" або "собівартості реалізації", згідно з яким витрати класифікують відповідно до їх функцій як частини собівартості чи, наприклад, витрат на збут або адміністративну діяльність.

Представлення грошових потоків від операційної діяльності у Звіті про рух грошових коштів здійснюється із застосуванням прямого методу, згідно з яким розкривається інформація про основні класи надходжень грошових коштів чи виплат грошових коштів. Інформація про основні види грошових надходжень та грошових виплат формується на підставі облікових записів Товариства.

3.3. Облікові політики щодо фінансових інструментів

3.3.1. Визнання та оцінка фінансових інструментів

Товариство визнає фінансовий актив або фінансове зобов'язання у балансі відповідно до МСФЗ, коли і тільки коли воно стає стороною контрактних положень щодо фінансового інструмента. Операції з придбання або продажу фінансових інструментів визнаються із застосуванням обліку за датою операції.

За строком виконання фінансові активи та фінансові зобов'язання поділяються на поточні (зі строком виконання зобов'язань до 12 місяців) та довгострокові (зі строком виконання зобов'язань більше 12 місяців).

Товариство класифікує фінансові активи як такі, що оцінюються у подальшому або за амортизованою собівартістю, або за справедливою вартістю на основі обох таких чинників:

а) моделі бізнесу суб'єкта господарювання ;

та

б) характеристик фінансового активу.

Товариство визнає такі категорії фінансових активів:

" фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку;

" фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю.

Товариство визнає такі категорії фінансових зобов'язань:

" фінансові зобов'язання, оцінені за амортизованою собівартістю;

" фінансові зобов'язання, оцінені за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку.

Під час первісного визнання фінансового активу або фінансового зобов'язання Товариство оцінює їх за їхньою справедливою вартістю .

При припиненні визнання фінансового активу повністю різниця між:

а) балансовою вартістю (оціненою на дату припинення визнання) та

б) отриманою компенсацією (включаючи будь-який новий отриманий актив мінус будь-яке нове взятє зобов'язання) визнають у прибутку або збитку.

Фінансовий актив оцінюється за амортизованою собівартістю, якщо він придбається з метою одержання договірних грошових потоків і договірні умови фінансового активу генерують грошові потоки, котрі є суто виплатами основної суми та процентів на непогашену частку основної суми.

Товариство визнає резерв під збитки для очікуваних кредитних збитків за фінансовим активом,

який обліковується за амортизованою вартістю.

Облікова політика щодо подальшої оцінки фінансових інструментів розкривається нижче у відповідних розділах облікової політики.

3.3.2. Грошові кошти та їхні еквіваленти

Грошові кошти складаються з готівки в касі та коштів на поточних рахунках у банках.

Еквіваленти грошових коштів - це короткострокові, високоліквідні інвестиції, які вільно конвертуються у відомі суми грошових коштів і яким притаманний незначний ризик зміни вартості. Інвестиція визначається зазвичай як еквівалент грошових коштів тільки в разі короткого строку погашення, наприклад, протягом не більше ніж три місяці з дати придбання.

Грошові кошти та їх еквіваленти можуть утримуватися, а операції з ними проводяться в національній валюті та в іноземній валюті.

Іноземна валюта - це валюта інша, ніж функціональна валюта.

Грошові кошти та їх еквіваленти визнаються за умови відповідності критеріям визнання активами.

Подальша оцінка грошових коштів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості.

Подальша оцінка еквівалентів грошових коштів, представлених депозитами, здійснюється за амортизованою собівартістю.

Первісна та подальша оцінка грошових коштів та їх еквівалентів в іноземній валюті здійснюється у функціональній валюті за офіційними курсами Національного банку України (НБУ).

У разі обмеження права використання коштів на поточних рахунках в у банках (наприклад, у випадку призначення НБУ в банківській установі тимчасової адміністрації) ці активи можуть бути класифіковані у складі непоточних активів. У випадку прийняття НБУ рішення про ліквідацію банківської установи та відсутності ймовірності повернення грошових коштів, визнання їх як активу припиняється і їх вартість відображається у складі збитків звітного періоду.

3.3.3. Фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю

До фінансових активів, що оцінюються за амортизованою собівартістю, Товариство відносить дебіторську заборгованість.

Після первісного визнання Товариство оцінює їх за амортизованою собівартістю, застосовуючи метод ефективного відсотка.

Застосовуючи аналіз дисконтованих грошових потоків, Товариство використовує одну чи кілька ставок дисконту, котрі відповідають переважаючим на ринку нормам доходу для фінансових інструментів, які мають в основному подібні умови і характеристики, включаючи кредитну якість інструмента, залишок строку, протягом якого ставка відсотка за контрактом є фіксованою, а також залишок строку до погашення основної суми та валюту, в якій здійснюватимуться платежі.

Товариство оцінює станом на кожну звітну дату резерв під збитки за фінансовим інструментом у розмірі, що дорівнює:

- 12-місячним очікуваним кредитним збиткам у разі, якщо кредитний ризик на звітну дату не зазнав значного зростання з моменту первісного визнання;
- очікуваним кредитним збиткам за весь строк дії фінансового інструмента, якщо кредитний ризик за таким фінансовим інструментом значно зріс із моменту первісного визнання.

У випадку фінансових активів кредитним збитком є теперішня вартість різниці між договірними грошовими потоками, належними до сплати на користь Товариства за договором; і грошовими потоками, які Товариство очікує одержати на свою користь.

Станом на кожен звітний день Товариство оцінює, чи зазнав кредитний ризик за фінансовим інструментом значного зростання з моменту первісного визнання. При виконанні такої оцінки Товариство замість зміни суми очікуваних кредитних збитків використовує зміну ризику настання дефолту (невиконання зобов'язань) протягом очікуваного строку дії фінансового інструмента. Для виконання такої оцінки Товариство порівнює ризик настання дефолту (невиконання зобов'язань) за фінансовим інструментом станом на звітний день з ризиком настання дефолту за фінансовим інструментом станом на дату первісного визнання, і враховує при цьому об'єктивно необхідну та підтверджену інформацію, що є доступною без надмірних витрат або зусиль, і вказує на значне зростання кредитного ризику з моменту первісного визнання.

Товариство може зробити припущення про те, що кредитний ризик за фінансовим інструментом не зазнав значного зростання з моменту первісного визнання, якщо було з'ясовано, що фінансовий інструмент має низький рівень кредитного ризику станом на звітний день.

У випадку фінансового активу, що є кредитно-знеціненим станом на звітний день, але не є придбаним або створеним кредитно-знеціненим фінансовим активом, Товариство оцінює очікувані кредитні збитки як різницю між валовою балансовою вартістю активу та теперішньою вартістю очікуваних майбутніх грошових потоків, дисконтованою за первісною ефективною ставкою відсотка за фінансовим активом. Будь-яке коригування визнається в прибутку або збитку як прибуток або збиток від зменшення корисності.

Дебіторська заборгованість

Безумовна дебіторська заборгованість визнається як актив тоді, коли Товариство стає стороною договору та, внаслідок цього, набуває юридичне право одержати грошові кошти.

Первісна оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю.

Після первісного визнання подальша оцінка дебіторської заборгованості відбувається за амортизованою вартістю.

Поточну дебіторську заборгованість без встановленої ставки відсотка Товариство оцінює за сумою первісного рахунку фактури, якщо вплив дисконтування є несуттєвим.

3.3.4. Фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку

До фінансових активів, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку, відносяться акції та паї (частки) господарських товариств.

Після первісного визнання Товариство оцінює їх за справедливою вартістю.

Справедлива вартість акцій, які внесені до біржового списку, оцінюється за біржовим курсом організатора торгівлі.

Якщо акції мають обіг більш як на одному організаторі торгівлі, при розрахунку вартості активів такі інструменти оцінюються за курсом на основному ринку для цього активу або, за відсутності основного ринку, на найсприятливішому ринку для нього. За відсутності свідчень на користь протилежного, ринок, на якому Товариство зазвичай здійснює операцію продажу активу, приймається за основний ринок або, за відсутності основного ринку, за найсприятливіший ринок.

При оцінці справедливої вартості активів застосовуються методи оцінки вартості, які

відповідають обставинам та для яких є достатньо даних, щоб оцінити справедливу вартість, максимізуючи використання доречних відкритих даних та мінімізуючи використання закритих вхідних даних.

Якщо є підстави вважати, що балансова вартість суттєво відрізняється від справедливої, Товариство визначає справедливу вартість за допомогою інших методів оцінки. Відхилення можуть бути зумовлені значними змінами у фінансовому стані емітента та/або змінами кон'юнктури ринків, на яких емітент здійснює свою діяльність, а також змінами у кон'юктурі фондового ринку.

Справедлива вартість акцій, обіг яких зупинено, у тому числі цінних паперів емітентів, які включені до Списку емітентів, що мають ознаки фіктивності, визначається із урахуванням наявності строків відновлення обігу таких цінних паперів, наявності фінансової звітності таких емітентів, результатів їх діяльності, очікування надходження майбутніх економічних вигід.

3.3.5. Зобов'язання.

Кредиторська заборгованість визнається як зобов'язання тоді, коли Товариство стає стороною договору та, внаслідок цього, набуває юридичне зобов'язання сплатити грошові кошти.

Поточні зобов'язання - це зобов'язання, які відповідають одній або декільком із нижченаведених ознак:

" Керівництво Товариства сподівається погасити зобов'язання або зобов'язання підлягає погашенню протягом дванадцяти місяців після звітного періоду;

" Керівництво Товариства не має безумовного права відстрочити погашення зобов'язання протягом щонайменше дванадцяти місяців після звітного періоду.

Поточні зобов'язання визнаються за умови відповідності визначенню і критеріям визнання зобов'язань.

Поточні зобов'язання оцінюються у подальшому за амортизованою вартістю.

Поточну кредиторську заборгованість без встановленої ставки відсотка Товариство оцінює за сумою первісного рахунку фактури, якщо вплив дисконтування є несуттєвим.

Зобов'язання за випущеними дисконтними облігаціями Товариства первісно оцінюються та відображаються в обліку за фактичною собівартістю, яка складається із справедливої вартості активів, або інструментів власного капіталу, отриманих в обмін на відповідний фінансовий інструмент, зменшених на суму витрат, зумовлених операціями із розміщення облігацій.

В подальшому зобов'язання за дисконтними облігаціями оцінюються за амортизованою вартістю. Метод амортизованої вартості передбачає, що на звітну дату первісно визнані зобов'язання за облігаціями збільшуються на суму накопиченої амортизації дисконту. Амортизація нарахованого дисконту відображається у складі інших фінансових витрат.

3.3.6. Згорання фінансових активів та зобов'язань

Фінансові активи та зобов'язання згортаються, якщо Товариство має юридичне право здійснювати залік визнаних у балансі сум і має намір або зробити взаємозалік, або реалізувати актив та виконати зобов'язання одночасно

3.4. Облікові політики щодо інвестиційної нерухомості

3.4.1. Визнання інвестиційної нерухомості

До інвестиційної нерухомості Товариство відносить нерухомість (землю чи будівлі, або частину будівлі, або їх поєднання), утримувану на правах власності або згідно з угодою про фінансову оренду з метою отримання орендних платежів або збільшення вартості капіталу чи для досягнення обох цілей, а не для: (а) використання у виробництві чи при постачанні товарів, при

наданні послуг чи для адміністративних цілей, або (б) продажу в звичайному ході діяльності. Інвестиційна нерухомість визнається як актив тоді і тільки тоді, коли: (а) є ймовірність того, що Товариство отримає майбутні економічні вигоди, які пов'язані з цією інвестиційною нерухомістю, (б) собівартість інвестиційної нерухомості можна достовірно оцінити.

Якщо будівлі включають одну частину, яка утримується з метою отримання орендної плати та другу частину для використання у процесі діяльності Товариства або для адміністративних цілей, в бухгалтерському обліку такі частини об'єкту нерухомості оцінюються та відображаються окремо, якщо вони можуть бути продані окремо.

3.4.2. Первісна та послідовна оцінка інвестиційної нерухомості

Первісна оцінка інвестиційної нерухомості здійснюється за собівартістю. Витрати на операцію включаються до первісної вартості. Собівартість придбаної інвестиційної нерухомості включає ціну її придбання та будь-які витрати, які безпосередньо віднесені до придбання. Безпосередньо віднесені витрати охоплюють, наприклад, винагороди за надання професійних юридичних послуг, податки, пов'язані з передачею права власності, та інші витрати на операцію.

Згідно з принципом визнання, Товариство не визнає в балансовій вартості інвестиційної нерухомості витрати на поточне обслуговування цієї нерухомості. Натомість ці витрати визнаються в прибутках чи збитках під час їх здійснення. Витратами на поточне обслуговування є переважно витрати на оплату праці та на витратні матеріали; вони також можуть включати витрати на незначні складові. Мета цих видатків часто визначається як витрати на "ремонт і утримання" нерухомості.

Товариство визначає, що справедлива вартість інвестиційної нерухомості не піддається достовірній оцінці на постійній основі, тому для подальшої оцінки інвестиційної нерухомості Товариство використовує модель обліку (оцінки) за собівартістю відповідно до МСБО 16.

Після початкового визнання Товариство, що обрало модель собівартості, оцінює всю свою інвестиційну нерухомість відповідно до вимог МСБО 16, визначених для цієї моделі, за винятком тієї нерухомості, яка відповідає критеріям для її класифікації як такої, що утримується для продажу (або включена до ліквідаційної групи, що класифікована як така, що утримується для продажу) відповідно до МСФЗ 5 "Непоточні активи, утримувані для продажу і припинена діяльність".

Оцінка об'єктів інвестиційної нерухомості здійснюється за первісною вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації з урахуванням втрат від зменшення корисності та вигід від її відновлення. Ліквідаційна вартість інвестиційної нерухомості дорівнює нулю. Строк корисного використання інвестиційної нерухомості становить 20 років.

3.5. Облікові політики щодо оренди

Товариство як орендар

Товариство використовує два звільнення від визнання для орендарів - щодо оренди активів з низькою вартістю (наприклад, персональних комп'ютерів) і короткострокової оренди (оренди з терміном не більше 12 місяців).

На дату початку оренди визнається зобов'язання щодо орендних платежів (зобов'язання з оренди), а також актив, який представляє право користування базовим активом протягом терміну оренди (актив у формі права користування).

На дату початку оренди Товариство оцінює орендне зобов'язання за теперішньою вартістю орендних платежів, не сплачених на таку дату. Орендні платежі дисконтуються, застосовуючи припустиму ставку відсотка в договорі оренди, якщо таку ставку можна легко визначити. Якщо

таку ставку не можна легко визначити, то застосовується ставка додаткових запозичень Товариства.

На дату початку оренди Товариство оцінює актив з права користування за собівартістю, яка складається з: суми первісної оцінки орендного зобов'язання; будь-яких орендних платежів, здійснених на, або до дати початку оренди, за вирахуванням отриманих стимулів до оренди; будь-яких первісних прямих витрат, понесених Товариством.

Після первісного визнання актив амортизується протягом найменшого з строків - строку дії договору оренди чи строку корисного використання згідно з обліковою політикою, що застосовується до цього активу.

Витрати на відсотки за зобов'язаннями з оренди визнаються окремо від витрат з амортизації активу в формі права користування.

Товариство переоцінює зобов'язання з оренди при настанні певної події (наприклад, зміна термінів оренди, зміна майбутніх орендних платежів в результаті зміни індексу або ставки, що використовуються для визначення таких платежів). У більшості випадків враховуються суми переоцінки зобов'язання з оренди в якості коригування активу в формі права користування.

Облік короткострокової оренди або оренди малоцінних активів. Вимоги, зазначені в попередніх пунктах цього розділу, не застосовуються до:

- короткострокової оренди; і
- оренди малоцінних об'єктів.

Витрати на оренду таких об'єктів визнаються у розмірі орендних платежів, пов'язаних з цією орендою, прямолінійно (або на іншій систематичній основі) протягом терміну оренди.

Товариство як орендодавець

Товариство класифікує кожну зі своїх оренд або як операційну оренду, або як фінансову оренду. Фінансова оренда - це оренда, за якою передаються в основному всі ризики та винагороди, пов'язані з правом власності на актив.

На дату початку оренди орендодавець визнає активи, утримувані за фінансовою орендою, у своєму звіті про фінансовий стан та подає їх як дебіторську заборгованість за сумою, що дорівнює чистій інвестиції в оренду.

Оренда активів, за якою ризики та винагороди, пов'язані з правом власності на актив, фактично залишаються в орендодавця, класифікується як операційна оренда. Орендні платежі за угодою про операційну оренду визнаються як витрати на прямолінійній основі протягом строку оренди.

Орендодавець визнає орендні платежі від операційної оренди як дохід на прямолінійній основі чи будь-якій іншій систематичній основі протягом строку оренди. Затрати, включаючи амортизацію, понесені при отриманні доходу від оренди, визнаються як витрати. Первісні прямі витрати, понесені Товариством при веденні переговорів та укладанні угоди про операційну оренду, додаються до балансової вартості активу, що надається в оперативну оренду та визнаються як витрати протягом строку оренди за прямолінійною основою, як дохід від оренди. Сукупна вартість пільг (витрат на заохочення), що надаються орендарям, відображається як зменшення орендного доходу протягом строку оренди за лінійним методом.

3.6. Облікові політики щодо податку на прибуток

Витрати з податку на прибуток являють собою суму витрат з поточного та відстроченого податків. Поточний податок визначається як сума податків на прибуток, що підлягають сплаті (відшкодуванню) щодо оподаткованого прибутку (збитку) за звітний період. Поточні витрати

Товариства за податками розраховуються з використанням податкових ставок, чинних (або в основному чинних) на дату балансу.

Відстрочений податок розраховується за балансовим методом обліку зобов'язань та являє собою податкові активи або зобов'язання, що виникають у результаті тимчасових різниць між балансовою вартістю активу чи зобов'язання в балансі та їх податковою базою.

Відстрочені податкові зобов'язання визнаються, як правило, щодо всіх тимчасових різниць, що підлягають оподаткуванню. Відстрочені податкові активи визнаються з урахуванням імовірності наявності в майбутньому оподаткованого прибутку, за рахунок якого можуть бути використані тимчасові різниці, що підлягають вирахуванню. Балансова вартість відстрочених податкових активів переглядається на кожну дату й зменшується в тій мірі, у якій більше не існує ймовірності того, що буде отриманий оподаткований прибуток, достатній, щоб дозволити використати вигоду від відстроченого податкового активу повністю або частково.

Відстрочений податок розраховується за податковими ставками, які, як очікується, будуть застосовуватися в періоді реалізації відповідних активів або зобов'язань. Товариство визнає поточні та відстрочені податки як витрати або дохід і включає в прибуток або збиток за звітний період, окрім випадків, коли податки виникають від операцій або подій, які визнаються прямо у власному капіталі або від об'єднання бізнесу.

Товариство визнає поточні та відстрочені податки у капіталі, якщо податок належить до статей, які відображено безпосередньо у власному капіталі в тому самому чи в іншому періоді.

3.7. Облікові політики щодо інших активів та зобов'язань

3.7.1. Забезпечення

Забезпечення визнаються, коли Товариство має теперішню заборгованість (юридичну або конструктивну) внаслідок минулої події, існує ймовірність (тобто більше можливо, ніж неможливо), що погашення зобов'язання вимагатиме вибуття ресурсів, котрі втілюють у собі економічні вигоди, і можна достовірно оцінити суму зобов'язання..

3.7.2. Виплати працівникам

Товариство визнає короткострокові виплати працівникам як витрати та як зобов'язання після вирахування будь-якої вже сплаченої суми.

3.7.3. Пенсійні зобов'язання

Відповідно до законодавства України, Товариство нараховує єдиний соціальний внесок на заробітну плату працівників та перераховує до Державного бюджету. Поточні внески розраховуються як встановлений законодавством відсоток від поточних нарахувань заробітної плати. Такі витрати відображаються у періоді, до якого вони відносяться.

3.8. Інші застосовані облікові політики, що є доречними для розуміння фінансової звітності

3.8.1 Доходи та витрати

Товариство визнає дохід від надання послуг, продажу товарів, робіт коли (або у міру того, як) воно задовольняє зобов'язання щодо виконання, передаючи обіцяну послугу чи товар, роботу покупцю. Право власності передається, коли (або у міру того, як) клієнт отримує право власності на товар, роботу чи послугу.

Дохід від продажу фінансових активів визнається у прибутку або збитку в разі задоволення всіх наведених далі умов:

а) Товариство передає договірні права на одержання грошових потоків від такого фінансового активу;

- б) Товариство передало покупцеві ризики та переваги від володіння, пов'язані з фінансовим активів;
 - в) за Товариством не залишається ані подальша участь управлінського персоналу у формі, яка зазвичай пов'язана з володінням, ані ефективний контроль за проданими фінансовими інструментами, інвестиційною нерухомістю або іншими активами;
 - г) суму доходу можна достовірно оцінити;
 - д) ймовірно, що до Товариства надійдуть економічні вигоди, пов'язані з операцією;
- та
- е) витрати, які були або будуть понесені у зв'язку з операцією, можна достовірно оцінити.

Дивіденди визнаються доходом лише у разі, якщо:

- право Товариства на одержання виплат за дивідендами встановлено;
- є ймовірність, що економічні вигоди, пов'язані з дивідендами, надійдуть до Товариства;
- суму дивідендів можна достовірно оцінити.

Дохід визнається у звіті про прибутки та збитки за умови відповідності визначенню та критеріям визнання. Визнання доходу відбувається одночасно з визнанням збільшення активів або зменшення зобов'язань.

Витрати - це зменшення економічних вигід протягом облікового періоду у вигляді вибуття чи амортизації активів або у вигляді виникнення зобов'язань, результатом чого є зменшення чистих активів, за винятком зменшення, пов'язаного з виплатами учасникам.

Витрати визнаються у звіті про прибутки та збитки за умови відповідності визначенню та одночасно з визнанням збільшення зобов'язань або зменшення активів.

Витрати негайно визнаються у звіті про прибутки та збитки, коли видатки не надають майбутніх економічних вигід або тоді та тією мірою, якою майбутні економічні вигоди не відповідають або перестають відповідати визнанню як активу у звіті про фінансовий стан.

Витрати визнаються у звіті про прибутки та збитки також у тих випадках, коли виникають зобов'язання без визнання активу.

Витрати, понесені у зв'язку з отриманням доходу, визнаються у тому ж періоді, що й відповідні доходи.

3.8.2. Витрати за позиками

Витрати за позиками, які не є частиною фінансового інструменту та не капіталізуються як частина собівартості активів, визнаються як витрати періоду. Товариство капіталізує витрати на позики, які безпосередньо відносяться до придбання, будівництва або виробництва кваліфікованого активу, як частина собівартості цього активу.

3.8.3 Умовні зобов'язання та активи.

Товариство не визнає умовні зобов'язання в звіті про фінансовий стан Товариства. Інформація про умовне зобов'язання розкривається, якщо можливість вибуття ресурсів, які втілюють у собі економічні вигоди, не є віддаленою. Товариство не визнає умовні активи. Стисла інформація про умовний актив розкривається, коли надходження економічних вигід є ймовірним.

4. Основні припущення, оцінки та судження

При підготовці фінансової звітності Товариство здійснює оцінки та припущення, які мають вплив на елементи фінансової звітності, ґрунтуючись на МСФЗ, МСБО та тлумаченнях, розроблених Комітетом з тлумачень міжнародної фінансової звітності. Оцінки та судження базуються на попередньому досвіді та інших факторах, що за існуючих обставин вважаються обґрунтованими і за результатами яких приймаються судження щодо балансової вартості активів та

зобов'язань. Хоча ці розрахунки базуються на наявній у керівництва Товариства інформації про поточні події, фактичні результати можуть зрештою відрізнятись від цих розрахунків. Області, де такі судження є особливо важливими, області, що характеризуються високим рівнем складності, та області, в яких припущення й розрахунки мають велике значення для підготовки фінансової звітності за МСФЗ, наведені нижче.

4.1. Судження щодо операцій, подій або умов за відсутності конкретних МСФЗ

Якщо немає МСФЗ, який конкретно застосовується до операції, іншої події або умови, керівництво Товариства застосовує судження під час розроблення та застосування облікової політики, щоб інформація була доречною для потреб користувачів для прийняття економічних рішень та достовірною, у тому значенні, що фінансова звітність:

" подає достовірно фінансовий стан, фінансові результати діяльності та грошові потоки Товариства;

" відображає економічну сутність операцій, інших подій або умов, а не лише юридичну форму;

" є нейтральною, тобто вільною від упереджень;

" є повною в усіх суттєвих аспектах.

Під час здійснення судження керівництво Товариства посилається на прийнятність наведених далі джерел та враховує їх у низхідному порядку:

а) вимоги в МСФЗ, у яких ідеться про подібні та пов'язані з ними питання;

б) визначення, критерії визнання та концепції оцінки активів, зобов'язань, доходів та витрат у Концептуальній основі фінансової звітності.

Під час здійснення судження керівництво Товариства враховує найостанніші положення інших органів, що розробляють та затверджують стандарти, які застосовують подібну концептуальну основу для розроблення стандартів, іншу професійну літературу з обліку та прийняті галузеві практики, тією мірою, якою вони не суперечать вищезазначеним джерелам.

Операції, що не регламентуються МСФЗ Товариством не здійснювались.

4.2. Судження щодо справедливої вартості активів Товариства

Справедлива вартість інвестицій, що активно обертаються на організованих фінансових ринках, розраховується на основі поточної ринкової вартості на момент закриття торгів на звітну дату. В інших випадках оцінка справедливої вартості ґрунтується на судженнях щодо передбачуваних майбутніх грошових потоків, існуючої економічної ситуації, ризиків, властивих різним фінансовим інструментам, та інших факторів з врахуванням вимог МСФЗ 13 "Оцінка справедливої вартості".

4.3. Судження щодо змін справедливої вартості фінансових активів

Протягом звітного періоду - 2019 року переоцінка інвестиційної нерухомості із залученням незалежних оцінювачів не здійснювалась.

Керівництво Товариства вважає, що облікові оцінки та припущення, які мають стосунок до оцінки фінансових інструментів, де ринкові котирування не доступні, є ключовим джерелом невизначеності оцінок, тому що:

а) вони з високим ступенем ймовірності зазнають змін з плином часу, оскільки оцінки базуються на припущеннях керівництва щодо відсоткових ставок, волатильності, змін валютних курсів, показників кредитоспроможності контрагентів, коригувань під час оцінки інструментів, а також специфічних особливостей операцій; та

б) вплив зміни в оцінках на активи, відображені в звіті про фінансовий стан, а також на

доходи (витрати) може бути значним.

Якби керівництво Товариства використовувало інші припущення щодо відсоткових ставок, волатильності, курсів обміну валют, кредитного рейтингу контрагента, дати оферти і коригувань під час оцінки інструментів, більша або менша зміна в оцінці вартості фінансових інструментів у разі відсутності ринкових котирувань мала б істотний вплив на відображений у фінансовій звітності чистий прибуток та збиток.

Розуміючи важливість використання облікових оцінок та припущень щодо справедливої вартості фінансових активів в разі відсутності вхідних даних щодо справедливої вартості першого рівня, Керівництво Товариства планує використовувати оцінки та судження які базуються на професійній компетенції працівників Підприємства, досвіді та минулих подіях, а також з використанням розрахунків та моделей вартості фінансових активів. Залучення зовнішніх експертних оцінок щодо таких фінансових інструментів де оцінка, яка базується на професійній компетенції, досвіді та розрахунках є недостатньою, на думку Керівництва є прийнятним та необхідним.

Використання різних маркетингових припущень та/або методів оцінки також може мати значний вплив на передбачувану справедливу вартість.

4.4. Судження щодо очікуваних термінів утримання фінансових інструментів

Керівництво Товариства застосовує професійне судження щодо термінів утримання фінансових інструментів, що входять до складу фінансових активів. Професійне судження за цим питанням ґрунтується на оцінці ризиків фінансового інструменту, його прибутковості й динаміці та інших факторах. Проте існують невизначеності, які можуть бути пов'язані з призупиненням обігу цінних паперів, що не є підконтрольним керівництву Товариства фактором і може суттєво вплинути на оцінку фінансових інструментів.

4.5. Використання ставок дисконтування

Ставка дисконту - це процентна ставка, яка використовується для перерахунку майбутніх потоків доходів в єдине значення теперішньої (поточної) вартості, яка є базою для визначення ринкової вартості бізнесу. З економічної точки зору, в ролі ставки дисконту є бажана інвестору ставка доходу на вкладений капітал у відповідні з рівнем ризику подібні об'єкти інвестування, або - ставка доходу за альтернативними варіантами інвестицій із зіставлення рівня ризику на дату оцінки. Ставка дисконту має визначатися з урахуванням трьох факторів:

- а) вартості грошей у часі;
- б) вартості джерел, які залучаються для фінансування інвестиційного проекту, які вимагають різні рівні компенсації;
- в) фактору ризику або міри ймовірності отримання очікуваних у майбутньому доходів.

При дисконтуванні довгострокової дебіторської заборгованості Товариство використовувало ставку на рівні 12% річних, яка відповідає середньозваженій ставці за портфелем банківських депозитів у національній валюті в банках, у яких не введено тимчасову адміністрацію або не запроваджено ліквідаційну комісію, на момент її застосування.

4.6. Судження щодо виявлення ознак знецінення активів

Відносно фінансових активів, які оцінюються за амортизованою вартістю, Товариство на дату виникнення фінансових активів та на кожну звітну дату визначає рівень кредитного ризику.

Товариство визнає резерв під збитки для очікуваних кредитних збитків за фінансовими активами, які оцінюються за амортизованою вартістю, у розмірі очікуваних кредитних збитків за весь строк дії фінансового активу (при значному збільшенні кредитного ризику/для кредитно-

знецінених фінансових активів) або 12-місячними очікуваними кредитними збитками (у разі незначного зростання кредитного ризику).

Зазвичай очікується, що очікувані кредитні збитки за весь строк дії мають бути визнані до того, як фінансовий інструмент стане прострочений. Як правило, кредитний ризик значно зростає ще до того, як фінансовий інструмент стане простроченим або буде помічено інші чинники затримки платежів, що є специфічними для позичальника, (наприклад, здійснення модифікації або реструктуризації).

Кредитний ризик за фінансовим інструментом вважається низьким, якщо фінансовий інструмент має низький ризик настання дефолту, позичальник має потужний потенціал виконувати свої договірні зобов'язання щодо грошових потоків у короткостроковій перспективі, а несприятливі зміни в економічних і ділових умовах у довгостроковій перспективі можуть знизити, але не обов'язково здатність позичальника виконувати свої зобов'язання щодо договірних грошових потоків.

Фінансові інструменти не вважаються такими, що мають низький кредитний ризик лише на підставі того, що ризик дефолту за ними є нижчим, ніж ризик дефолту за іншими фінансовими інструментами Товариства або ніж кредитний ризик юрисдикції, в якій Товариство здійснює діяльність.

Очікувані кредитні збитки за весь строк дії не визнаються за фінансовим інструментом просто на підставі того, що він вважався інструментом із низьким кредитним ризиком у попередньому звітному періоді, але не вважається таким станом на звітну дату. У такому випадку Товариство з'ясовує, чи мало місце значне зростання кредитного ризику з моменту первісного визнання, а отже чи постала потреба у визнанні очікуваних кредитних збитків за весь строк дії.

Очікувані кредитні збитки відображають власні очікування Товариства щодо кредитних збитків.

5. Розкриття інформації щодо використання справедливої вартості

5.1. Методики оцінювання та вхідні дані, використані для складання оцінок за справедливою вартістю

Товариство здійснює виключно безперервні оцінки справедливої вартості активів та зобов'язань, тобто такі оцінки, які вимагаються МСФЗ 9 та МСФЗ 13 у звіті про фінансовий стан на кінець кожного звітного періоду.

Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю

Методики оцінювання Метод оцінки (ринковий, дохідний, витратний)

Вхідні дані

Грошові кошти Первісна та подальша оцінка грошових коштів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості Ринковий Офіційні курси НБУ

Інструменти капіталу Первісна оцінка інструментів капіталу здійснюється за їх справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює ціні операції, в ході якої був отриманий актив. Подальша оцінка інструментів капіталу здійснюється за справедливою вартістю на дату оцінки.

Ринковий Офіційні біржові курси організаторів торгів на дату оцінки, за відсутності визначеного біржового курсу на дату оцінки, використовуються ціни закриття біржового торгового дня

5.2. Рівень ієрархії справедливої вартості, до якого належать оцінки справедливої вартості

Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю 1 рівень

(ті, що мають котирування, та спостережувані) 2 рівень

(ті, що не мають котирувань, але спостережувані) 3 рівень

(ті, що не мають котирувань і не є спостережуваними)

Усього

	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Дата оцінки	30.09.19	31.12.18	30.09.19	31.12.18	30.09.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18
	31.12.19	31.12.18						
Інструменти капіталу (акції)	-	-	-	-	124 961	205 995	124 961	205 995

В поточному та попередньому періоді переміщень між рівнями ієрархії не відбувалось.

5.3. Інші розкриття, що вимагаються МСФЗ 13 "Оцінка справедливої вартості"

Справедлива вартість фінансових інструментів в порівнянні з їх балансовою вартістю

	Балансова вартість		Справедлива вартість	
	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18
	1	2	3	4
Грошові кошти		33	11	33
Акції ПАТ "ЗН КІФ"САТУРН"		124 961	205 995	124 961

Справедлива вартість фінансових активів та фінансових зобов'язань, які не оцінюються за справедливою вартістю на постійній основі (але розкриття інформації про справедливу вартість є обов'язковим)

Внаслідок відсутності в Україні активного вторинного ринку для кредитів, дебіторської та кредиторської заборгованості, інших запозичених коштів, надійна оцінка ринкової вартості цих інструментів відсутня. Товариство припускає, що справедлива вартість таких фінансових інструментів дорівнює вартості погашення, тобто сумі очікуваних контрактних грошових потоків на дату оцінки.

Для фінансових активів та зобов'язань з коротким строком погашення припускається, що балансова вартість приблизно дорівнює їх справедливій вартості.

Справедлива вартість фінансових активів та фінансових зобов'язань Товариства, які не оцінюються за справедливою вартістю на постійній основі віднесена до 3-го рівня ієрархії справедливої вартості.

Керівництво Товариства вважає, що балансова вартість фінансових активів та зобов'язань не має суттєвих відхилень порівняно з їх справедливою вартістю.

Керівництво Товариства вважає, що наведені розкриття щодо застосування справедливої вартості є достатніми, і не вважає, що за межами фінансової звітності залишилась будь-яка суттєва інформація щодо застосування справедливої вартості, яка може бути корисною для користувачів фінансової звітності. Додаткову інформацію щодо змін справедливої вартості фінансових активів в зв'язку з врахуванням ризиків наведено у примітках в п. 7.3.

6. Розкриття інформації, що підтверджує статті подані у фінансових звітах

6.1. Дохід від реалізації

	2019 рік	2018 рік
Дохід від реалізації товарів, робіт та послуг (послуги оренди та продаж нерухомості)	100 790	100 790
Всього доходи від реалізації	100 790	100 790

Собівартість проданої нерухомості - 723

6.2. Адміністративні витрати

	2019 рік	2018 рік
Витрати на персонал	138	250
Інші адміністративні витрати	3	16
Всього адміністративних витрат	141	266

6.3. Інші операційні витрати

	2019 рік	2018 рік
Амортизація основних засобів і нематеріальних активів	58	58
Інші	319	216
Всього інших операційних витрат	377	274

6.4. Фінансові доходи та витрати

	2019 рік	2018 рік
Доходи від продажу ЦП	-	9033
Разом фінансові доходи	-	9033
Амортизація дисконту за облігаціями (витрати від амортизації дисконту за облігаціями власної емісії з урахуванням коригування внаслідок їх повернення)	-13 071	-
Витрати на придбання ЦП	-	5430
Витрати на формування резерву очікуваних кредитних збитків	209 536	-
Разом фінансові витрати	196 465	5 430

6.5. Інші доходи, інші витрати

Інші доходи	2019 рік	2018 рік
Інші доходи (дисконтування довгострокової дебіторської заборгованості)	8 502	49 366
Всього	8 502	49 366

Інші витрати

Інші витрати (штрафні санкції ДПС України)	3	12
Всього	3	12

6.6. Податок на прибуток

Основні компоненти витрат з податку на прибуток за звітний період:

	2019 рік	2018 рік
Прибуток до оподаткування	-188 384	52 484
Прибуток до оподаткування від припиненої діяльності	0	0
Всього прибуток до оподаткування	-188 384	52 484
Податкова ставка	18%	18%
Податок за встановленою податковою ставкою	0	0
Податковий вплив постійних різниць	0	0
Витрати з податку на прибуток	0	0

Поточні витрати з податку на прибуток	0	0
Відстрочений податок на прибуток	0	0
Витрати з податку на прибуток	-26 382	0
в т.ч.:		
- витрати з податку на прибуток від діяльності, що триває	-26 382	0
- (відшкодування) з податку на прибуток від припиненої діяльності	0	0
Тимчасові різниці, які підлягають вирахуванню:		
резерв сумнівних боргів, кредитних збитків	208 673	0
Забезпечення виплат персоналу	0	0
Торговельна та інша кредиторська заборгованість	0	0
Державні субсидії	0	0
Довгострокова дебіторська заборгованість	0	0
Податкові різниці з продажу ЦП	- 2 163	0
Збитки минулих років	-59 946	-59 501
Всього тимчасових різниць, які підлягають вирахуванню	146 564	-59 501
Тимчасові різниці, які підлягають оподаткуванню:		
Основні засоби та нематеріальні активи	0	0
Запаси	0	0
Торговельна та інша дебіторська заборгованість	0	0
Інвестиції	0	0
Короткострокові позики	0	0
Всього тимчасових різниць, які підлягають оподаткуванню	146 564	0
Чисті тимчасові різниці, які підлягають оподаткуванню	146 564	0
Чисті відстрочені податкові зобов'язання (18%)	26 382	
Відстрочені податкові зобов'язання		
На початок періоду	-11 352	-9 406
Відстрочені витрати з податку	26 382	-1 946
Податковий вплив змін резерву переоцінки інвестицій наявних для продажу		0 0

Відстрочені податки відображають чистий податковий ефект від тимчасових різниць між балансовою вартістю активів і зобов'язань для цілей фінансової звітності і для цілей оподаткування. Тимчасові різниці в проміжній звітності не визначаються. Прибуток до оподаткування розраховується за результатами звітного року.

6.7. Інвестиційна нерухомість

З метою надання в оренду й експлуатацію власного нерухомого майна (оренда офісів), у власності Товариства знаходиться 143,1 кв. м. офісних площ в м. Києві.

Інвестиційна нерухомість (за історичною вартістю)	31 грудня 2019	31 грудня 2018
Первісна вартість на початок періоду	1152	1152

Накопичена амортизація на початок періоду	140	82
Балансова вартість на початок періоду	1012	1070
Нарахована амортизація за період	(58)	(58)

Первісна вартість на кінець періоду	1152	1152
Накопичена амортизація на кінець періоду	198	140
Балансова вартість на кінець періоду	954	1012

До доходів включені доходи від оренди за 2019 рік у сумі 100 тис. грн., та за 2018 рік у сумі 100 тис. грн. Операційні витрати від інвестиційної нерухомості, яка принесла доходи від оренди 2019 рік, склали 58 тис. грн. та за 2018 рік склали 58 тис. грн.

6.8. Інші необоротні активи

	31 грудня 2019	31 грудня 2018	1 січня 2018
Довгострокова дебіторська заборгованість за депозитами на умовах субординованого боргу (дисконтована/амортизована вартість)		209 536	201 034 178 154
Резерв очікуваних кредитних збитків за фінансовими активами (дебіторською заборгованістю за депозитами), за якими кредитний ризик зазнав значного зростання з моменту первісного визнання, але які не є кредитно-знеціненими	-209 536		
-	-		
Всього	0	201 034	
	178 154		

Довгострокова дебіторська заборгованість за депозитними вкладками на умовах субординованого боргу в банку ПАТ "Банк Київська Русь", що знаходиться в стадії ліквідації, обліковується за дисконтованою вартістю, номінальна вартість 305 000 тис. грн.

сума депозиту	строк повернення
100 000 000	30.11.2020
35 000 000	12.02.2021
170 000 000	25.11.2023

6.9. Запаси

	31 грудня 2019	31 грудня 2018	01 січня 2018
Об'єкти нежитлової нерухомості	2 859	2 859	3 571
Всього	2 859	2 859	3 571

6.10. Грошові кошти

Станом на 31.12.2019 р. на поточному рахунку у банку обліковуються за номінальною вартістю грошові кошти на суму 30 тис. грн., на 31.12.2018 р. - 25 тис. грн. ; на 01.01.18 р.- 3 тис. грн. Поточний рахунок відкрито у банку АТ "БАНК КРЕДИТ ДНІПРО", МФО 305749.

Також 8 тис. грн. обліковуються на спеціальному рахунку ПДВ в системі електронного адміністрування на 31.12.19 р.

6.11. Поточна дебіторська заборгованість

	31 грудня 2019	31 грудня 2018	1 січня 2018
Торгова дебіторська заборгованість (з операцій оренди)	163	444	332

Аванси видані	2	1	126		
Розрахунки з бюджетом	18	20	13		
Інша дебіторська заборгованість:		8817	10303	34902	
В т.ч. з купівлі-продажу ЦП	8814	9451	35175		
В т.ч. Дебіторська заборгованість (позики)		-	505	505	
В т.ч. Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	4	347	1524		

В т.ч. Резерв очікуваних кредитних збитків за фінансовими активами), які є кредитно-знеціненими на звітну дату:

дебіторська заборгованість
позики

-
-

-312
-550

-1752
-550

Балансова вартість всього: 9000 9906 35373

Дебіторська заборгованість Товариства не має забезпечення. Прострочена дебіторська заборгованість відсутня. Товариство проводить аналіз та оцінку рівня кредитного ризику з використанням індивідуального підходу.

6.12. Поточні фінансові інвестиції

	31 грудня 2019	31 грудня 2018	1 січня 2018
Акції ПАТ "ЗН КІФ"САТУРН"	124 961	205 995	-
Всього	124 961	205 995	-

Акції ПАТ "ЗН КІФ"САТУРН" утримуються з метою перепродажу та оцінюються за справедливою вартістю з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку.

6.13. Власний капітал

Станом на 31 вересня 2019 року зареєстрований та сплачений капітал складав 160 000 тис. грн.

Станом на 31 грудня 2018 року зареєстрований та сплачений капітал складав 160 000 тис. грн.

Станом на 1 січня 2018 року зареєстрований та сплачений капітал складав 160 000 тис. грн.

Структура власного капіталу:

Найменування статті	31 грудня 2019	31 грудня 2018	1 січня 2018
Статутний капітал	160 000	160 000	160 000
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(244 842)	(404 842)	(190 076)
Всього власний капітал	(244 842)	(30 076)	(84 506)

6.14. Інші довгострокові зобов'язання

	31 грудня 2019	31 грудня 2018	1 січня 2018
Довгострокові зобов'язання за дисконтними облігаціями серії А (дисконт за амортизованою вартістю)	65 624		
	72 341 96 192		
Всього	65 624 72 341 96 192		

6.15. Торговельна та інша кредиторська заборгованість

	31 грудня 2019	31 грудня 2018	1 січня 2018
Торговельна кредиторська заборгованість (з операцій обслуговування нерухомого майна) 2	25	15	
З бюджетом (орендна плата за землю)	-	-	100
Інші поточні зобов'язання	301993	389879	215 776
В т.ч. кредиторська заборгованість з купівлі-продажу ЦП		301993	389879
	776		215
Всього кредиторська заборгованість	389904	301995	215 891

7. Розкриття іншої інформації

7.1 Умовні зобов'язання.

7.1.1. Судові позови

Товариство в звітному періоді не мало судових позовів.

7.1.2. Оподаткування

Внаслідок наявності в українському податковому законодавстві положень, які дозволяють більш ніж один варіант тлумачення, а також через практику, що склалася в нестабільному економічному середовищі, за якої податкові органи доволно тлумачать аспекти економічної діяльності, у разі, якщо податкові органи піддадуть сумніву певне тлумачення, засноване на оцінці керівництва економічної діяльності Товариства, ймовірно, що Товариство змушене буде сплатити додаткові податки, штрафи та пені. Така невизначеність може вплинути на вартість фінансових інструментів, втрати та резерви під знецінення, а також на ринковий рівень цін на угоди. На думку керівництва Товариство сплатило усі податки, тому фінансова звітність не містить резервів під податкові збитки. Податкові звіти можуть переглядатися відповідними податковими органами протягом трьох років.

7.2 Розкриття інформації про пов'язані сторони

До пов'язаних сторін або операцій з пов'язаними сторонами належать:

ПАТ "ЗНВ КІФ "Перший інвестиційно-будівельний"-100% учасник

Гончаров Андрій Юрійович, директор

	31 грудня 2019	31 грудня 2018	1 січня 2018
Заборгованість за операціями з пов'язаними сторонами (учасник)			Всього
Заборгованість за операціями з пов'язаними сторонами (учасник)			Всього
Заборгованість за операціями з пов'язаними сторонами (учасник)			Всього
1	2	3	4
5	6	7	
Торгова кредиторська заборгованість з купівлі-продажу ЦП	37457	37457	37559 37559 37566
	37566		

Протягом періоду з 01.01.2019 по 31.12.2019 у Товариства не виникали операції з пов'язаними

сторонами, крім оплати праці директору та проведення розрахунку з ПАТ "ЗНВ КІФ "Перший інвестиційно-будівельний" за Договорами, що були укладені раніше в сумі 102 тис. грн., з 01.01.2018 по 31.12.2018 в сумі 7 тис. грн.

До провідного управлінського персоналу відносяться директор Гончаров Андрій Юрійович Заробітна плата керівництву Товариства та іншому управлінському персоналу за період з 01.01.2019 по 31.12.2019 р. нарахована у сумі 61 тис. грн., за період з 01.01.2018 по 31.12.2018 р. нарахована у сумі 109 тис. грн., виплачена вчасно.

7.3. Цілі та політики управління фінансовими ризиками

Управління ризиками має першочергове значення для ведення бізнесу Товариства і є важливим елементом її діяльності. Політика управління ризиками сконцентрована на непередбачуваності фінансових ринків і націлена на мінімізацію потенційного негативного впливу на фінансові показники Товариства. Оперативний і юридичний контроль має на меті забезпечувати належне функціонування внутрішньої політики та процедур з метою мінімізації операційних і юридичних ризиків.

Керівництво Товариства визнає, що діяльність Товариства пов'язана з фінансовими ризиками у нестабільному ринковому середовищі може суттєво змінитись унаслідок впливу суб'єктивних чинників та об'єктивних чинників, вірогідність і напрямок впливу яких заздалегідь точно передбачити неможливо. До таких фінансових ризиків віднесено кредитний ризик, ринковий ризик та ризик ліквідності.

Політика з управління ризиками орієнтована на визначення, аналіз і управління ризиками, з якими стикається Товариство, на встановлення контролю за ризиками, а також постійний моніторинг за рівнем ризиків, дотриманням встановлених обмежень та політики управління ризиками.

Управління ризиками керівництвом Товариства здійснюється на основі розуміння причин виникнення ризику, кількісної оцінки його можливого впливу на фінансовий стан Товариства та застосування інструментарію щодо його пом'якшення.

7.3.1. Кредитний ризик

Кредитний ризик - ризик того, що одна сторона контракту про фінансовий інструмент не зможе виконати зобов'язання і це буде причиною виникнення фінансового збитку іншої сторони. Кредитний ризик притаманний таким фінансовим інструментам, як поточні та депозитні рахунки в банках, дебіторська заборгованість (в т.ч. позики).

Основним методом оцінки кредитних ризиків Товариства є оцінка кредитоспроможності контрагентів, для чого використовуються кредитні рейтинги та будь-яка інша доступна інформація щодо їх спроможності виконувати боргові зобов'язання.

Станом на 31.12.2019 р. кредитний ризик по фінансовим активам, що оцінюються за амортизованою собівартістю, є дуже високий, що підтверджується чинниками, які враховують специфіку контрагентів, загальні економічні умови та оцінку як поточного, так і прогнозного напрямків зміни умов станом на звітну дату. Тому був нарахований резерв кредитного ризику з використанням Коефіцієнту резервування за ступенем ризику 100% (безнадійна операція), що склало 209 535 890 грн.

Щодо позик

Станом на 31.12.2019 року була списана за рахунок резерву кредитного ризику безвідсоткова позика в сумі 550 тис. грн., що видана ДП "Київський НДІ Гідропріладів" 31.07.15 року зі

строком повернення 31.07.2016 року в сумі 600 тис.грн.

Повернуто було 50 тис.грн. Станом на 31.12.19 р. дебіторська заборгованість за позиною складала 550 грн. Були здійснені все заходи щодо повернення суми заборгованості. А саме: звернення до Суду, який Товариство виграло. Очікували розрахунок, якого так і не відбулось.

7.3.2. Ринковий ризик

Ринковий ризик - це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових цін. Ринковий ризик охоплює три типи ризику: інший ціновий ризик, валютний ризик та відсотковий ризик. Ринковий ризик виникає у зв'язку з ризиками збитків, зумовлених коливаннями цін на акції, відсоткових ставок та валютних курсів. Товариство наражатиметься на ринкові ризики у зв'язку з інвестиціями в акції, облігації та інші фінансові інструменти.

Інший ціновий ризик - це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових цін (окрім тих, що виникають унаслідок відсоткового ризику чи валютного ризику), незалежно від того, чи спричинені вони чинниками, характерними для окремого фінансового інструмента або його емітента, чи чинниками, що впливають на всі подібні фінансові інструменти, з якими здійснюються операції на ринку.

Основним методом оцінки цінового ризику є аналіз чутливості. Серед методів пом'якшення цінового ризику Товариство використовує диверсифікацію активів та дотримання лімітів на вкладення в акції та інші фінансові інструменти з нефіксованим прибутком.

Товариством був проведений аналіз щодо цінового ризику для акцій, що знаходяться у його портфелі: так, при будь-яких змінах відсоток відхилення може становити приблизно 10% так само як і в минулому році. Якщо ринкові ціни змінюватимуться за таким сценарієм, це може впливати на вартість чистих активів.

Цінові ризики

Тип активу Балансова вартість Стандартне відхилення, % (зміни) Потенційний вплив на чисті активи Товариства

+

-

Сприятливі зміни

(зростання вартості) Несприятливі зміни

На 31.12.2019 р.

Акції

ПАТ "ЗН КІФ" САТУРН"	124961	10	10	+12496	-12496
----------------------	--------	----	----	--------	--------

На 31.12.2018 р.

Акції

ПАТ "ЗН КІФ" САТУРН"	205995	10	10	+20600	-20600
----------------------	--------	----	----	--------	--------

Валютний ризик - це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструменту коливатимуться внаслідок змін валютних курсів.

Активи, які можуть наражатись на валютний ризик в Товаристві відсутні.

Відсотковий ризик - це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових відсоткових ставок. Керівництво Товариства усвідомлює, що відсоткові ставки можуть змінюватись і це впливатиме як на доходи Товариства, так і на справедливу вартість чистих активів.

Активи, які можуть наражатись на відсотковий ризик в Товаристві відсутні.

7.3.3. Ризик ліквідності

Ризик ліквідності - ризик того, що Товариство матиме труднощі при виконанні зобов'язань, пов'язаних із фінансовими зобов'язаннями, що погашаються шляхом поставки грошових коштів або іншого фінансового активу.

Товариство здійснює контроль ліквідності шляхом планування поточної ліквідності. Товариство аналізує терміни платежів, які пов'язані з дебіторською заборгованістю та іншими фінансовими активами, зобов'язаннями, а також прогнозні потоки грошових коштів від операційної діяльності.

Інформація щодо недисконтованих платежів за фінансовими зобов'язаннями Товариства в розрізі строків погашення представлена наступним чином:

Період, що закінчився 31 грудня 2019 року					До 1 місяця	Від 1 місяця до 3 місяців			Від 3
місяців до 1 року					Всього				
1	2	3	4	5					
Торговельна кредиторська заборгованість					2	2			
Інша кредиторська заборгованість					-	301 993			301993
Всього					2	301 993			301995
Період, що закінчився 31 грудня 2018 року					До 1 місяця	Від 1 місяця до 3 місяців			Від 3
місяців до 1 року					Всього				
Торговельна та інша кредиторська заборгованість					2	6	17	25	
Інша кредиторська заборгованість					-	389879			389879
Всього					2	6	389896	389904	

Станом на 31.12.2019 р. недисконтовані довгострокові зобов'язання за дисконтними облігаціями Товариства серії А (строк погашення 20.12.2021р.) становлять 205 441 тис. грн., на 31.12.2018р. - 197 704 тис. грн. (вартість погашення).

7.4. Управління капіталом

Товариство розглядає управління капіталом як систему принципів та методів розробки і реалізації управлінських рішень, пов'язаних з оптимальним формуванням капіталу з різноманітних джерел, а також забезпеченням ефективного його використання у діяльності Товариства. Ключові питання та поточні рішення, що впливають на обсяг і структуру капіталу, а також джерела його формування, розглядаються управлінським персоналом. Механізм управління капіталом передбачає чітку постановку цілей і завдань управління капіталом, а також контроль за їх дотриманням у звітному періоді; удосконалення методики визначення й аналізу використання усіх видів капіталу; розроблення загальної стратегії управління капіталом.

Управлінський персонал здійснює огляд структури капіталу на кінець кожного звітного періоду. При цьому проводиться аналіз вартості капіталу, його структура та можливі ризики. На основі отриманих висновків Товариство здійснює регулювання капіталу шляхом залучення додаткового капіталу або фінансування, а також виплати дивідендів та погашення існуючих позик. Товариство може здійснювати регулювання капіталу шляхом зміни структури капіталу. Система управління капіталом може коригуватись з урахуванням змін в операційному середовищі, тенденціях ринку або стратегії розвитку.

Управління капіталом Товариства спрямовано на досягнення наступних цілей:

" зберегти спроможність Товариства продовжувати свою діяльність так, щоб воно забезпечувало дохід для учасників Товариства та виплати іншим зацікавленим сторонам;

" забезпечити належний прибуток учасникам товариства завдяки встановленню цін на послуги Товариства, що відповідають рівню ризику;

" забезпечення здатності Товариства функціонувати в якості безперервного діючого підприємства.

- Склад власного капіталу на дату фінансової звітності (244 842) тис. грн.
- Зареєстрований капітал (оплачений капітал) 160 000 тис. грн.
- Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) (404 842) тис. грн.

7.5. Перше застосування

Відповідно до МСФЗ 1, при підготовці даної фінансової звітності, вступний Звіт про фінансовий стан був підготовлений станом на 01.01.2018р., дату переходу Компанії на МСФЗ.

В даній примітці пояснюються основні корегування, що здійснені Компанією при трансформації балансу (звіту про фінансовий стан), що складений відповідно до національних П(С)БО станом на 31.12.2017 р. до вступного балансу (звіту про фінансовий стан) відповідно до МСФЗ станом на 01.01.2018 р.

Звірка балансу на 31.12.2017, складеного за даними Положень (Стандартів) Бухгалтерського обліку та Міжнародними Стандартами Фінансової Звітності, наведена нижче:

Актив ПСБО на 31.12.2017		Відмінності в поданні		Відмінності у визнанні й оцінці	
МСФЗ на 01.01.2018		Формат МСФЗ			
Інвестиційна нерухомість	1 070	-	-	1 070	Інвестиційна нерухомість
первісна вартість інвестиційної нерухомості	1 152	-	-	1 152	первісна вартість інвестиційної нерухомості
знос інвестиційної нерухомості	82	-	-	82	знос інвестиційної нерухомості
Відстрочені податкові активи	9 406	-	-	9 406	Відстрочені податкові активи
Інші необоротні активи	305 000	-	-126 846	178 154	Інші необоротні активи
Товари	3 571	-	-	3 571	Товари
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	332	-	-	332	Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги
Дебіторська заборгованість за виданими авансами	119	7	-	126	Дебіторська заборгованість за виданими авансами
Дебіторська заборгованість з бюджетом	13	-	-	13	Дебіторська заборгованість з бюджетом
Інша поточна дебіторська заборгованість	34 902	-	-	34 902	Інша поточна дебіторська заборгованість
Поточні фінансові інвестиції	-	-	-	-	Поточні фінансові інвестиції
Грошові кошти та їх еквіваленти (рахунки в банках)	3	-	-	3	Грошові кошти та їх еквіваленти (рахунки в банках)
Витрати майбутніх періодів	1	-1	-	-	
Інші оборотні активи	2	-2	-	-	
Баланс	354 419	4	-126 846	227 577	

Пасив ПСБО на 31.12.2017 Відмінності в поданні Відмінності у визнанні й оцінці

МСФЗ на 01.01.2018 Формат МСФЗ

Капітал

Зареєстрований (пайовий) капітал	160 000		160 000	Зареєстрований	
(пайовий) капітал					
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	-117 681	-	-126 825	-244	506
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)					
Інші довгострокові зобов'язання	96 192		96 192	Інші довгострокові зобов'язання	
Відстрочені податкові зобов'язання	-		-	Відстрочені податкові зобов'язання	
Поточна кредиторська заборгованість товари, роботи, послуги, з бюджетом	118	-3			
115 Поточна кредиторська заборгованість товари, роботи, послуги, з бюджетом					
Інші поточні зобов'язання	215 790	-14	215 776	Інші поточні зобов'язання	
	354 419	-17	-126 825		227 577

Звірка сукупних доходів за 2018 рік за даними Положень (Стандартів) Бухгалтерського обліку та Міжнародними Стандартами Фінансової Звітності, наведена нижче:

тис. грн.

Прибуток за 2018 рік згідно ПСБО 5 064

Коригування дебіторської заборгованості 49 366

Сукупні доходи за 2018 рік згідно МСФЗ 54 430

Звірка власного капіталу на 01.01.2018, складеного за даними Положень (Стандартів) Бухгалтерського обліку та Міжнародними Стандартами Фінансової Звітності, наведена нижче:

Статутний капітал	Нерозподілений прибуток	Всього капітал	
тис. грн.	тис. грн.	тис. грн.	
Залишок на 31 грудня 2017 згідно ПСБО	160 000	(117 681)	42 319
Коригування дебіторської заборгованості	-	(126 825)	(126 825)
Залишок на 1 січня 2018 згідно МСФЗ	160 000	(244 506)	(84 506)

Звірка власного капіталу на 31.12.2018, складеного за даними Положень (Стандартів) Бухгалтерського обліку та Міжнародними Стандартами Фінансової Звітності, наведена нижче:

Статутний капітал	Нерозподілений прибуток	Всього капітал	
тис. грн.	тис. грн.	тис. грн.	
Залишок на 31 грудня 2018 згідно ПСБО	160 000	(112 617)	47 383
Коригування дебіторської заборгованості та резерву очікуваних збитків	-	-103	966
	-103 966		
Коригування довгострокових зобов'язань	-	26 511	26 511
Інші відмінності в поданні	-	-4	-4
Разом коригувань	-	(77 459)	(77 459)

Залишок на 31 грудня 2018 згідно МСФЗ 160 000 (190 076) (30 076)

7.6. Події після Балансу

Оголошення Всесвітньою організацією охорони здоров'я про те, що коронавірус є глобальною надзвичайною ситуацією для здоров'я, було зроблено 30 січня 2020 року - тобто після закінчення звітного періоду 31 грудня 2019 року. Урядом України були вжиті заходи, а саме постановою Кабінету міністрів України від 11 березня 2020 року № 211, було запроваджено карантин на період з 12 березня до 24 квітня 2020 року. ґрунтуючись на інформації про спалах, яка була доступна станом на 31 грудня 2019 року, та подальше розповсюдження вірусу та його ідентифікація як нового коронавірусу не дає додаткових доказів щодо ситуації станом на 31 грудня 2019 року, тому керівництво Товариства вважає, що це не коригуюча подія.

Основним зовнішнім ризиком убачається подальше уповільнення росту світової економіки (у тому числі через поширення коронавірусу), та відповідне погіршення умов торгівлі для українських виробників. Багато країн здійснюють жорсткі заходи щодо стримування поширення коронавірусу COVID-19. Ці заходи суттєво вплинули на економічну активність та настрої, порушуючи господарські операції компаній у всьому світі - особливо такі, які:

" зазнали падіння попиту на їх продукцію чи послуги, або обмеження, накладені державою;

" залежать від ланцюгів поставок або мають виробничі потужності в країнах, які значно постраждали від COVID-19; та / або

" торгівля з країнами, які значно постраждали від COVID-19.

Товариство здійснює оцінку впливу від запровадження карантину на діяльність у 2020 році.

Наразі, Товариство працює у звичному режимі, скорочення обсягів діяльності не планується, працівники працюють в штатному режимі.

Між датою складання та затвердження фінансової звітності жодних інших подій, які б могли вплинути на показники фінансової звітності та економічні рішення користувачів, не відбувалося.

Директор _____ Гончаров А.Ю.

Головний бухгалтер _____ Самойлова В.О.

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 01.01.2019 по 31.12.2019
7	Думка аудитора (01 - немодифікована; 02 - із застереженням; 03 - негативна; 04 - відмова від висловлення думки)	01 - немодифікована
8	Пояснювальний параграф (за наявності)	<p>Протягом нашого аудиту Україна та більшість країн світу опинилися перед світовою загрозою некерованого поширення коронавірусної інфекції COVID 19. Запровадження Кабінетом Міністрів України карантинних та обмежувальних заходів, спрямованих на протидію подальшому поширенню інфекції зумовили виникнення додаткових ризиків діяльності суб'єктів господарювання.</p> <p>Товариство може зазнати впливу на господарську діяльність та фінансові результати через часткове знецінення фінансових активів. У зв'язку з такими обставинами, нами були проведені додаткові аудиторські процедури щодо виявлення можливого впливу додаткових ризиків, пов'язаних з поширенням коронавірусної хвороби і карантинних заходів та зроблені додаткові запити управлінському персоналу.</p>

		Управлінський персонал вважає, що ці події можуть суттєво вплинути на подальшу діяльність Товариства та його фінансові результати в 2020 році, але наразі цей вплив неможливо достовірно оцінити. Ми не модифікуємо нашу думку з цього приводу.
9	Номер та дата договору на проведення аудиту	номер: Дод. дог. №2 до Дог.08/04/19-ГА від 08.04.19, дата: 27.03.2020
10	Дата початку та дата закінчення аудиту	дата початку: 27.03.2020, дата закінчення: 22.04.2020
11	Дата аудиторського звіту	22.04.2020
12	Розмір винагороди за проведення річного аудиту, грн	58 000,00
13	Текст аудиторського звіту	
<p>Україна ТОВ "АУДИТОРСЬКА ФІРМА "АРАМА" вул. Турівська, 32, оф.4 м. Київ Тел./факс 428-71-29 e-mail info@arama.com.ua Ukraine AUDIT FIRM "ARAMA" LLC Tyrivska Str., 32, of. 4 Kyiv Tel./fax 428-71-30 e-mail info@arama.com.ua</p> <p>Включена до "Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності" до розділу "Суб'єкти аудиторської діяльності" № 1921</p> <p>ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА щодо фінансової звітності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ГРАД ІНВЕСТ" станом на 31 грудня 2019 року</p> <p>ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА Власникам і Керівництву ТОВ "ГРАД ІНВЕСТ" Національній Комісії з цінних паперів та фондового ринку України</p>		

Розділ "Звіт щодо аудиту фінансової звітності"

Думка

Ми провели аудит фінансової звітності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ГРАД ІНВЕСТ" (скорочена назва ТОВ "ГРАД ІНВЕСТ", надалі Товариство), що складається з балансу (звіту про фінансовий стан) на 31.12.2019р., 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, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку фінансова звітність", що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ГРАД ІНВЕСТ" на 31 грудня 2019 року, його фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ) 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

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.

Пояснювальний параграф

Протягом нашого аудиту Україна та більшість країн світу опинилися перед світовою загрозою некерованого поширення коронавірусної інфекції COVID 19. Запровадження Кабінетом Міністрів України карантинних та обмежувальних заходів, спрямованих на протидію подальшому поширенню інфекції зумовили виникнення додаткових ризиків діяльності суб'єктів господарювання.

Товариство може зазнати впливу на господарську діяльність та фінансові результати через часткове знецінення фінансових активів.

У зв'язку з такими обставинами, нами були проведені додаткові аудиторські процедури щодо виявлення можливого впливу додаткових ризиків, пов'язаних з поширенням коронавірусної хвороби і карантинних заходів та зроблені додаткові запити управлінському персоналу. Управлінський персонал вважає, що ці події можуть суттєво вплинути на подальшу діяльність Товариства та його фінансові результати в 2020 році, але наразі цей вплив неможливо достовірно оцінити. Ми не модифікуємо нашу думку з цього приводу.

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 розглядались в контексті нашого аудиту фінансової звітності в цілому та враховувались при формуванні думки щодо неї, при цьому ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань. Ми визначили, що описане нижче питання є ключовим питанням аудиту, яке слід відобразити в нашому звіті.

Інші довгострокові зобов'язання (код рядка 1515) 65 624 тис. грн.

Примітка 3.3.5. щодо відповідних облікових політик, а також Примітки 6.5., 6.14. щодо розкриття інформації.

На 31 грудня 2019 року довгострокові зобов'язання Товариства за облігаціями власної емісії зі строком погашення 20 грудня 2021 року становлять 65 624 тис. грн. (48% від валюти балансу).

На думку аудиторів, це один із впливових показників фінансової звітності Товариства.

З огляду на значущість цього показника аудиторами були здійснені наступні процедури:

- перевірку термінів погашення облігацій та їх відповідність проспекту емісії;
- перевірку методології оцінки зобов'язань за облігаціями;
- перевірку первинних документів щодо купівлі/продажу облігацій власної емісії та відображених в обліку зобов'язань, визнаних за цими договорами;
- перевірку обліку дисконту (перевищення номінальної вартості облігації над вартістю її продажу).

Крім того, ми перевірили відповідність інформації, розкритої в Примітках 3.3.5., 6.5. та 6.14.

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

Інша інформація

Управлінський персонал Товариства несе відповідальність за іншу інформацію. Інша інформація складається з Річної інформації емітента цінних паперів, але не є фінансовою звітністю Товариства та не містить нашого Звіту незалежного аудитора щодо неї.

У зв'язку з нашим аудитом фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомлення з Іншою інформацією та при цьому розглянути, чи існує суттєва невідповідність між Іншою інформацією та фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ця Інша інформація має вигляд такої, 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.

До дати нашого звіту ми отримали частину Річної інформації емітента цінних паперів, а саме: Звіт керівництва (Звіт про управління) за 2019 рік (далі - Звіт про управління), який був складений Товариством та затверджений директором на підставі вимог статті 401 Закону України "Про цінні папери та фондовий ринок" № 3480-IV від 23.02.2006 (далі - Закон № 3480-IV). Наша думка щодо фінансової звітності не поширюється на зазначений Звіт з управління і ми не робимо висновок з будь-яким рівнем впевненості щодо цього звіту в цілому.

Ми не виявили неузгодженості Звіту про управління з фінансовою звітністю Товариства за 2019 рік, ми також не знайшли суттєвої невідповідності Звіту про управління вимогам законодавства щодо порядку його складання та подання. Нами не встановлені суттєві викривлення у Звіті про управління.

Що стосується Звіту про корпоративне управління, який є складовою частиною Звіту про управління, то у відповідності з вимогами ст.401 Закону № 3480-IV ми перевірили інформацію, зазначену у пунктах 1 - 4 та 5 - 9 частини Звіту про корпоративне управління.

Наше дослідження Звіту про корпоративне управління є відмінним та суттєво меншим за обсягом порівняно з аудитом, який проводиться у відповідності до Міжнародних стандартів аудиту.

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 Звіту про управління Товариства за 2019 рік, 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 не містить невідповідностей з фінансовою звітністю Товариства. Інформація, яку містить Звіт про корпоративне управління включає всю необхідну інформацію, про яку йде мова у пунктах 5-9 та 1-4 частини 3 пункту 3 статті 40-1 Закону № 3480-IV.

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

Управлінський персонал Товариства несе відповідальність за складання і достовірне подання фінансової звітності відповідно до МСФЗ 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 статтею 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, яка вимагається на додаток до вимог Міжнародних стандартів аудиту.

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.

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

Загальними зборами учасників/Єдиним учасником ТОВ "ГРАД ІНВЕСТ" 05 квітня 2019 року прийнято рішення про призначення суб'єкта аудиторської діяльності ТОВ "АФ "АРАМА" на

проведення обов'язкового аудиту фінансової звітності 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 - другий 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 за облігаціями власної емісії у фінансовій звітності Товариства. Це питання визначене нами як ключове і описане в параграфі "Ключові питання аудиту" цього аудиторського звіту.

За результатами проведених аудиторськими процедурами 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 Загальних зборів учасників, які виконують функції Аудиторського комітету 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 наскільки ми знаємо і переконані, ми не надавали Товариству або контрольованим ним суб'єктам господарювання заборонені законодавством неаудиторські послуги, зазначені у четвертій частині статті 6 Закону 2258.

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 розкриті у звіті про управління або у фінансовій звітності

Ми не надавали Товариству або контролюваному Товариством суб'єктам господарювання, жодних інших послуг, включаючи неаудиторські послуги, окрім послуг з обов'язкового 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. 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.

Інші елементи

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.

Дата і номер договору на надання аудиторських послуг:

Додатковий договір №2 від 27.03.2020р. до Договору 08/04/19-ГА від 08.04.2019р.

Дата початку проведення аудиту: 27.03.2020р.

Дата закінчення проведення аудиту: 22.04.2020р.

Ключовим партнером завдання з аудиту,

результатом якого є цей звіт незалежного аудитора, є

_____ Деркаченко Тетяна Михайлівна
сертифікат № 006440, дата видачі 17.01.2005р.

Номер реєстрації аудитора у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності: № 100475

Адреса аудитора:

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

Директор ТОВ "АФ "АРАМА" _____ Антипенко Лідія Іванівна
сертифікат серія А № 000760, дата видачі 25.01.1996р.

Номер реєстрації аудитора у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності: № 100472

Дата складання звіту: 22 квітня 2020 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.