

Титульний аркуш

26.04.2023

(дата реєстрації емітентом електронного документа)

№ 26/01

(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 А.Ю.

(прізвище та ініціали керівника або уповноваженої особи емітента)

Річна інформація емітента цінних паперів за 2022 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: 04159, Київська обл., Оболонський р-н, м. Київ, вул. П. Калнишевського, 7, оф.1064
5. Міжміський код, телефон та факс: 0443647083, 0443647083
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): Рішення загальних зборів акціонерів від 18.04.2023, рішення одноособового учасника №18/04
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 діяльність з оприлюднення регульованої інформації від імені учасника фондового ринку (у разі здійснення оприлюднення):
9. 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 подання звітності та/або адміністративних даних до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку (у разі, якщо емітент не подає Інформацію до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку безпосередньо): Державна установа "Агентство з розвитку інфраструктури фондового ринку України", 21676262, Україна, DR/00002/ARM

II. Дані про дату та місце оприлюднення річної інформації

Річну інформацію розміщено на власному веб-сайті учасника фондового ринку

<http://gradinvest.uaфин.net/>

(URL-адреса сторінки)

26.04.2023

(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 корпоративного секретаря | |
| 5. Інформація про рейтингове агентство | |
| 6. Інформація про наявність філіалів або інших відокремлених структурних підрозділів емітента | |
| 7. Судові справи емітента | |
| 8. Штрафні санкції щодо 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 мають бути 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) | |
| 1) вірогідні перспективи подальшого розвитку емітента | |
| 2) інформація про розвиток емітента | |
| 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 | |
| - завдання та політика емітента щодо управління фінансовими ризиками, у тому числі політика щодо страхування кожного основного виду прогнозованої операції, для якої використовуються операції хеджування | |
| - інформація про схильність емітента до цінових ризиків, кредитного ризику, ризику ліквідності та/або ризику грошових потоків | |
| 4) звіт про корпоративне управління | |
| - власний кодекс корпоративного управління, яким керується емітент | |
| - кодекс корпоративного управління фондової біржі, об'єднання юридичних осіб або інший кодекс корпоративного управління, який емітент добровільно вирішив застосовувати | |
| - інформація про практику корпоративного управління, застосовувану понад визначені законодавством вимоги | |
| - інформація про проведені загальні збори акціонерів (учасників) | |
| - інформація про наглядову раду | |
| - інформація про виконавчий орган | |
| - опис основних характеристик систем внутрішнього контролю і управління ризиками емітента | |
| - перелік осіб, які прямо або опосередковано є власниками значного пакета акцій емітента | |
| - інформація про будь-які обмеження прав участі та голосування акціонерів (учасників) на загальних зборах емітента | |
| - порядок призначення та звільнення посадових осіб емітента | |
| - повноваження посадових осіб емітента | |

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 облигації 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 облигацій 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 такого емітента
21. Інформація про будь-які обмеження щодо обігу цінних паперів емітента, в тому числі необхідність отримання від емітента або інших власників цінних паперів згоди на відчуження таких цінних паперів
22. Інформація про загальну кількість голосуючих акцій та кількість голосуючих акцій, права голосу за якими обмежено, а також кількість голосуючих акцій, права голосу за якими за результатами обмеження таких прав передано іншій особі
23. Інформація про виплату дивідендів та інших доходів за цінними паперами
24. Інформація про господарську та фінансову діяльність емітента
- 1) інформація про основні засоби емітента (за залишковою вартістю)
- 2) інформація щодо вартості чистих активів емітента
- 3) інформація про зобов'язання емітента
- 4) інформація про обсяги виробництва та реалізації основних видів продукції
- 5) інформація про собівартість реалізованої продукції
- 6) інформація про осіб, послугами яких користується емітент
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. Відомості про аудиторський звіт незалежного аудитора, наданий за результатами аудиту фінансової звітності емітента аудитором (аудиторською фірмою)

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
33. Інформація про акціонерні або корпоративні договори, укладені акціонерами (учасниками) такого емітента, яка наявна в емітента
34. Інформація про будь-які договори та/або правочини, умовою чинності яких є незмінність осіб, які здійснюють контроль над емітентом
35. Відомості щодо особливої інформації та інформації про іпотечні цінні папери, що виникла протягом звітного періоду
36. Інформація про випуски іпотечних облігацій
37. Інформація про склад, структуру і розмір іпотечного покриття
 - 1) інформація про розмір іпотечного покриття та його співвідношення з розміром (сумою) зобов'язань за іпотечними облігаціями з цим іпотечним покриттям
 - 2) інформація щодо співвідношення розміру іпотечного покриття з розміром (сумою) зобов'язань за іпотечними облігаціями з цим іпотечним покриттям на кожен дату після змін іпотечних активів у складі іпотечного покриття, які відбулися протягом звітного періоду
 - 3) інформація про заміни іпотечних активів у складі іпотечного покриття або включення нових іпотечних активів до складу іпотечного покриття
 - 4) відомості про структуру іпотечного покриття іпотечних облігацій за видами іпотечних активів та інших активів на кінець звітного періоду
 - 5) відомості щодо підстав виникнення у емітента іпотечних облігацій прав на іпотечні активи, які складають іпотечне покриття станом на кінець звітного року
38. Інформація про наявність прострочених боржником строків сплати чергових платежів за кредитними договорами (договорами позики), права вимоги за якими забезпечено іпотеками, які включено до складу іпотечного покриття
39. Інформація про випуски іпотечних сертифікатів
40. Інформація щодо реєстру іпотечних активів
41. Основні відомості про ФОН
42. Інформація про випуски сертифікатів ФОН
43. Інформація про осіб, що володіють сертифікатами ФОН
44. Розрахунок вартості чистих активів ФОН
45. Правила ФОН
46. Примітки:

III. Основні відомості про емітента

1. Повне найменування

Товариство з обмеженою відповідальністю "ГРАД ІНВЕСТ"

2. Скорочене найменування (за наявності)

ТОВ "ГРАД ІНВЕСТ"

3. Дата проведення державної реєстрації

23.06.2005

4. Територія (область)

Київська обл.

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 нежитлових будівель

46.90 - Неспеціалізована оптова торгівля

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

10. Банки, що обслуговують емітента

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

АТ "ПРОКРЕДИТ БАНК", МФО 320984

2) IBAN

UA913209840000026002220352727

3) поточний рахунок

UA913209840000026002220352727

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

, МФО

5) IBAN

6) поточний рахунок

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. Дочірніх підприємств, філій, представництв та інших відокремлених структурних підрозділів Товариство не має. Змін в організаційній структурі у звітному періоді не відбувалось.

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

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)

У зв'язку з приналежністю підприємства до підприємства, що не становить суспільний інтерес (емітенти цінних паперів, щодо цінних паперів яких здійснено приватне розміщення), фінансова звітність складається за національними стандартами України (П(С)БО), наказ Про облікову політику та організацію бухгалтерського обліку від 01.01.2022р.

I. Організація бухгалтерського обліку.

1.1 Бухгалтерський облік в Товаристві здійснюється Головним бухгалтером. Посада головного бухгалтера відноситься до складу керівництва Товариства.

1.2 Для узагальнення облікової інформації застосовувати журнально-ордерну систему реєстрів із застосуванням автоматизованого способу обробки інформації - автоматизована система бухгалтерського обліку "1С:Підприємство 8.2 для України".

1.3 Затвердити деталізований робочий план рахунків. Для узагальнення інформації про витрати Товариства використовувати рахунки класу 9 "Витрати діяльності" і класу 8 "Витрати за елементами". Введення додаткових субрахунків, журналів-ордерів, відомостей тощо покладається на головного бухгалтера Товариства.

1.4 Для оформлення і обліку господарських операцій застосовувати типові форми первинних документів, які повинні мати обов'язкові реквізити, передбачені ст.9 ч.2 ЗУ "Про бухгалтерський облік і фінансову звітність в Україні", в т.ч. :

- назву документа (форми);

- дату і місце складання;

- назву підприємства, від імені якого складено документ;
- зміст та обсяг господарської операції, одиницю виміру господарської операції;
- посади осіб, відповідальних за здійснення господарської операції і правильність її оформлення;
- особистий підпис або інші дані, що дають змогу ідентифікувати особу, яка брала участь у здійсненні господарської операції.

Відповідальність за несвоєчасне складання первинних документів і реєстрів бухгалтерського обліку та недостовірність відображених у них даних несуть особи, які склали та підписали ці документи.

Зобов'язати працівників відшкодувати збиток, у відповідності до законодавства України, у випадках коли з вини працівника, який порушив вимоги з оформлення документу або строки його оформлення, до Товариства застосовані штрафні санкції.

1.5 Для скорочення строків створення первинних документів та часу знаходження їх у підрозділах Товариства, а також для покращення облікової роботи та своєчасного відображення господарських операцій фахівцям підприємства неухильно виконувати вимоги працівників бухгалтерії щодо до-тримання оформлення первинних документів і терміну подання їх до обліку, а саме:

- накладна на відпуск товару - не пізніше наступного дня після відвантаження;
- довіреність на отримання ТМЦ - не пізніше наступного дня після отримання;
- договір та зміни до договору - протягом тижня після підписання договору (змін);
- акт виконаних робіт (послуг) - протягом тижня після підписання акту;
- авансовий звіт по сплаті за товари (послуги) та поверненні невикористаних коштів - наступного дня після одержання коштів;
- авансовий звіт по відрядженню - протягом трьох днів після повернення;

За порушення вимог бухгалтерів, несвоєчасне складання первинних документів і недостовірність відображення в них даних притягати фахівців до дисциплінарної відповідальності.

1.6 Право першого та другого підпису на банківських розрахунково-платіжних документах надається директору та головному бухгалтеру Товариства відповідно.

1.7 З ціллю контролю за наявністю товарно-матеріальних цінностей, оцінки його стану та забезпечення достовірності даних бухгалтерського обліку і звітності щорічно в період з 15 грудня по 15 січня (станом на 31 грудня) проводити інвентаризацію активів та зобов'язань в Товаристві у відповідності до діючого законодавства.

1.8 Вести податковий облік Товариства відповідно до вимог Податкового кодексу України, на основі даних бухгалтерського обліку.

II. Облікова політика.

2.1. Ведення бухгалтерського обліку та складання бухгалтерської звітності здійснювати у відпо-відності з нормами національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку.

2.2. Прийнятий в Товаристві операційний цикл дорівнює одному року.

2.3. При веденні бухгалтерського обліку і складанні фінансової звітності встановити межу істо-тності в розмірі 1000 гривень. У зв'язку із цим :

- витрати Товариства на придбання активів у розмірі менше 1000 грн. можуть бути вклю-чені до витрат періоду, а не до складу активів;

- помилка, яка призвела до перекручення показників звітності на суму , яка не перевищує 1000 грн., може не виправлятися, якщо таке виправлення пов'язане зі значними працезат-ратами;

- витрати в сумі, менше 1000 грн., які відносяться до декількох об'єктів обліку витрат, можуть не розподілятися між ними , а включатися до витрат періоду або відноситися до якогось одного об'-екта обліку витрат.

2.4 Величину резерву сумнівних боргів визначати за методом застосування абсолютної суми сумнівної заборгованості згідно П(С)БУ № 10 "Дебіторська заборгованість", п.8 на основі аналізу платежеспроможності окремих дебіторів.

Резерву коштів на забезпечення оплати відпусток, додаткового пенсійного забезпечення, забезпе-чення гарантійних зобов'язань, інших витрат та платежів не нараховувати.

2.5 Затвердити систему оплати праці по підприємству згідно штатного розпису відповідно нака-зів про прийняття на роботу за фактично відпрацьований час.

Включити до системи оплати праці премії, заохочення, витрати на виплату авторських вина-город і виплат за виконання робіт (послуг) згідно з договорами цивільно-правового характеру, будь-які інші виплати у грошовій або натуральній формі, які можуть бути встановлені за домов-леністю сторін. Виплату заробітної плати здійснювати ні рiже ніж 2 рази на місяць з періодом між виплатами не більше ніж 16 календарних днів.

Основну заробітну плату виплачувати не пізніше 7 днів після закінчення місяцю за якій здійс-нюється виплата. Якщо день виплати заробітної плати припадає на неробочий день, то її випла-ту здійснювати наперед. Заробітну плату за першу половину місяця (аванс) нараховувати ви-ходячи з окладу згідно штатного розпису за фактично відпрацьований час.

2.6 Бухгалтерський облік фінансових інвестицій вести на рахунках 14 "Довгострокові фінансові інвестиції" з терміном погашення більше 1 року та 35 "Поточні фінансові інвестиції" всі інші.

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

" ідентифікованої собівартості - для векселів та інвестицій в асоційовані і дочірні підприємства та спільну діяльність зі створенням юридичної особи;

" середньозваженої собівартості - для інших фінансових інвестицій (акцій, облігацій, інвес-тиційних сертифікатів, тощо).

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

2.8 Необоротні активи.

Основні засоби.

2.8.1 Для визнання об'єктів необоротних активів в Товаристві визначається дата вводу в експлуатацію, строк корисного використання та ліквідаційна вартість.

2.8.2. До основних засобів відносити матеріальні активи Товариства, очікуваний строк корисного використання яких перевищує один рік і вартість яких понад 20000 гривень.

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

2.8.4 Активи, вартістю менше 20000 гривень і з терміном корисного використання більше одного року, обліковувати як малоцінні необоротні матеріальні активи.

2.8.5 Амортизацію МНМА і бібліотечних фондів нараховувати в розмірі 100% в першому місяці використання об'єкту (тобто в місяці введення його в експлуатацію).

2.8.6 Переоцінку (дооцінку) основних засобів проводити лише відповідно до окремого наказу керівника Товариства.

2.8.7 Первісна (переоцінена) вартість об'єкта основних засобів не підлягає збільшенню на суму індексації, проведеної в порядку, встановленому податковим законодавством.

2.8.8 Перевищення сум попередніх дооцінок об'єкта основних засобів над сумою попередніх уцінок залишкової вартості такого об'єкта станом на 31 грудня в сумі, пропорційній нарахованій амортизації, включати до нерозподіленого прибутку з одночасним зменшенням іншого додаткового капіталу.

2.8.9 Первісну (переоцінену) вартість основних засобів збільшувати на суму витрат, пов'язаних з покращенням і ремонтом об'єкта, визначену в установленому податковим

законодавством поряд-ку. Суму витрат на ремонти та покращення , яка у відповідності з податковим законодавством була визнана податковими витратами, відносити до витрат періоду.

2.8.10 Використовувати прямолінійний метод нарахування амортизації вартості об'єктів інших не-оборотних матеріальних активів, крім малоцінних необоротних матеріальних активів і бібліотеч-них фондів.

2.8.11 Матеріальні активи з терміном корисного використання менше одного року, незалежно від їх первісної вартості, обліковувати як малоцінні та швидко зношені предмети.

2.8.12 В умовах відсутності достовірної інформації, необхідної для прийняття обґрунтованого рішення, і нестабільності економіки України, що суттєво перешкоджає передбачення, вважати, що ліквідаційна вартість всіх основних засобів Товариства дорівнює нулю, якщо інше не передбачено у спеціальному розпорядженні керівника по відношенню до конкретного об'єкту.

2.8.13 Нерухомість (земля чи будівля або частина будівлі, або їх поєднання), утримувану з метою отримання лізингових (орендних) платежів або збільшення вартості капіталу чи для досягнення обох цілей рахувати Інвестиційною нерухомістю та обліковувати керуючись П(С)БО № 32 "Інве-стиційна нерухомість" за первісною вартістю. Одиницею обліку інвестиційної нерухомості є зем-ля чи будівля або частина будівлі, або земля і будівля, що перебувають у розпорядженні власника або лізинго одержувача за договором про фінансовий лізинг (оренду) з метою отримання оренд-них платежів, доходів від зростання капіталу або того чи іншого, а не для надання послуг або ад-міністративних цілей. Застосовувати прямолінійний метод нарахування амортизації.

Нематеріальні активи.

2.8.14 Строк корисного використання нематеріальних активів визначати за кожним об'єктом окре-мо в момент зарахування його на баланс.

2.8.15 Амортизацію нематеріальних активів здійснювати прямолінійним методом. Ліквіда-ційну вартість нематеріальних активів прийняти рівною нулю, крім випадків, передбачених п.28 П(С)БО 8 "Нематеріальні активи".

2.8.16 Переоцінку нематеріальних активів здійснювати відповідно до окремого розпорядження керівника Товариства.

2.8.17 Перевищення сум попередніх дооцінок об'єкта нематеріальних активів над сумою поперед-ніх уцінок залишкової вартості такого об'єкта станом на 31 грудня в сумі, пропорційній нарахова-ній амортизації, включати до нерозподіленого прибутку з одночасним зменшенням іншого додат-кового капіталу.

2.9 Оборотні активи.

Запаси.

2.9.1 Одиницею бухгалтерського обліку запасів вважати їх найменування.

2.9.2 Транспортно-заготівельні витрати (ТЗВ), пов'язані з придбанням запасів, відносити на вар-тість тих запасів, в зв'язку з придбанням яких вони понесені. Якщо ТЗВ неможливо персоніфікува-ти, то їх облік відображати загальною сумою на окремому субрахунку рахунків

обліку запасів. Зіб-рану на рахунку суму щомісячно розподіляти між сумою залишку запасів на кінець звітний місяця і сумою запасів, що вибули за звітний місяць згідно вимог п.9 П(С)БО 9 "Запаси".

2.9.3 При відпуску запасів у виробництво, для надання послуг, продажу, тощо використовувати наступний метод оцінки запасів за ідентифікованою собівартістю відповідної одиниці запасів.

2.10 Доходи.

2.10.1 Доходи Товариства визнавати і нараховувати згідно з П(С)БО 15 "Дохід". Доходи від реалізації активів визнавати в момент відвантаження. Доходи від реалізації послуг визначати за ступенем завершеності операції і оцінку ступеню завершеності операції з надання послуг проводити шляхом вивчення виконаної роботи, що повинно підтверджуватися відповідними документами (акти виконаних робіт, тощо).

2.11 Витрати.

2.11.1 Витрати Товариства в бухгалтерському обліку визнавати і нараховувати згідно з нормами П(С)БО 16 "Витрати".

2.11.2 До витрат та доходів майбутніх періодів відносити доходи та витрати які мають суворо періодичний характер(підписка, оренда та інші.). Відносити до доходів та витрат по мірі дійсно понесених витрат та отриманих доходів(по періодах).

2.11.3 До адміністративних витрат відносити витрати по статтям:

- заробітна плата адміністративно - управлінського апарату;
- відрахування на соціальні заходи адміністративно - управлінського апарату;
- амортизація ОЗ та НМА адміністративного призначення;
- витрати на відрядження працівників адміністративно - управлінського апарату;
- банківські послуги;
- інші витрати адміністративного складу.

2.11.4 До інших операційних витрат відносити витрати по статтям:

- податки та обов'язкові збори;
- оренда приміщень та комунальні послуги;
- інші операційні витрати .

2.12 Пов'язані сторони.

Оцінку активів та зобов'язань в операціях з пов'язаними сторонами здійснювати за методом балансової вартості. Перелік пов'язаних сторін наведено в Додатку № 1 до цього Наказу.

2.13 Звітні сегменти.

2.13.1 У відповідності до вимог П(С)БО 29 "Фінансова звітність за сегментами" пріоритетним вважати господарський сегмент, звітним сегментом вважати сегмент з не спеціалізованої оптової торгівлі. Активами та зобов'язаннями звітного господарського сегмента визнавати активи, які ви-користовуються для виконання звичайної діяльності і безпосередньо стосуються вище названого сегмента.

2.14 Відстрочені податкові активи та зобов'язання.

2.14.1 Відстрочені податкові активи та відстрочені податкові зобов'язання визначати станом на 31 грудня звітного року відповідно до П(С)БО 17 "Податок на прибуток". В проміжній фінансовій звітності (квартальній) відображення відстрочених податкових активів та відстрочених податкових зобов'язань наводити в сумах, що визначені на 31 грудня попереднього року без їх нарахування на дату проміжної фінансової звітності.

III. Податковий облік.

Податковий облік вести згідно ПКУ. Формування доходів, витрат, амортизаційних відрахувань, податкових різниць в податковому обліку здійснювати відповідно Податкового кодексу України на підставі даних бухгалтерського обліку.

3.1 Загальна схема формування доходів та витрат в податковому обліку.

3.1.1 Доходи від реалізації товарів,робіт,послуг.

3.1.2 Інші доходи.

Для формування загальної суми доходів Товариства для складання "Податкової декларації з податку на прибуток" (надалі Декларація про прибуток).

3.1.3 Витрати з придбання реалізованих товарів,робіт, послуг(собівартість).

3.1.4 Адміністративні витрати.

3.1.5 Витрати на збут.

3.1.6 Інші витрати.

Для формування загальної суми витрат Товариства для складання "Податкової декларації з подат-ку на прибуток" (надалі Декларація про прибуток).

3.1.7 Формування амортизаційних відрахувань: ведуть податковий облік руху та нарахованої амортизації за основними засобами та нематеріальними активами, у відповідності з Податковим Кодексом України.

3.1.8 Строки надання даних про доходи та витрати.

Для своєчасного складання Декларації про прибуток Товариства первинні документи подавати до бухгалтерії у термін зазначений у п.1.5 цього Положення.

3.1.9 Звітність Товариства з податку на прибуток.

Головний бухгалтер Товариства на підставі отриманих доходів та понесених витрат складає "Податкову декларацію з податку на прибуток" за діючими формами і враховуючі норми ПКУ та дані бухгалтерського обліку за відповідний податковий період з визначенням сум Податку на прибуток до сплати чи податкового збитку, враховуючі збиток попередніх податкових періодів, підписувати електронними цифровими підписами та подавати до відповідних органів в електронній формі засобами телекомунікаційного зв'язку у термін згідно діючого законодавства.

3.2 Загальна схема звітності з ПДВ

3.2.1 Податкові зобов'язання з ПДВ визначаються на підставі бухгалтерського обліку, належним чином оформлених податкових накладних на відпущені товари, роботи, послуги, які містяться у реєстрі виданих податкових накладних Товариства, зареєстрованих у ЄРПН, та згідно ПКУ.

3.2.2 Податковий кредит з ПДВ визначається на підставі бухгалтерського обліку, наявності належним чином оформлених отриманих податкових накладних на товари, роботи, послуги, які використовуються у господарській діяльності Товариства, містяться у реєстрі отриманих податкових накладних Товариства, зареєстрованих у ЄРПН та згідно ПКУ.

3.3.3 Звітність Товариства з ПДВ складається на підставі податкових зобов'язань та податкового кредиту за звітний період з визначенням суми ПДВ до сплати, відшкодування чи залишку від'ємного значення, який переноситься до майбутніх звітних періодів, з врахуванням залишку від'ємного значення з ПДВ попередніх звітних періодів, якій залишився після

бюджетного відш-кодування, підписувати електронними цифровими підписами та подавати до відповідних органів в електронній формі засобами телекомунікаційного зв'язку у термін згідно діючого законодавства.

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 Товариства є будівництво житлових і нежитлових будівель із залученням підрядних будівельних організацій та подальшої продажі або надання в оренду власного нерухомого майна. Основний ринок збуту внутрішній.

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, прогностні дати початку та закінчення діяльності та очікуване зростання виробничих потужностей після її завершення

Товариство має інвестиційну нерухомість - нежиле приміщення №1002 площею 143,1 кв.м. по вул. Патріарха Мстислава Скрипника, буд.40 у м. Києві, яке передане в операційну оренду. Удосконалення або розширення основних засобів, зростання виробничих потужностей не очікується. Власних та орендованих основних засобів на 31.12.2022р. 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 в наслідок воєної агресії рос. федерації на території України та запровадженим військовим станом на

території України.

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 31.12.2022р. укладено, але ще не виконано договорів на суму 6800 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)

Емітент 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 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 | Єдиним учасником Товариства станом на 31.12.2022р. є ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "ПРОФІ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ" код ЄДРПОУ 35876984, що діє від свого імені в інтересах та за рахунок ПАЙОВОГО ВЕНЧУРНОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ "АВРОРА" недиверсифікованого виду закритого типу ТОВ ""КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "ПРОФІ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ" код ЄДРПІСІ 2331706 - 100% |

| | | |
|----------|--|--|
| | представництв, затвердження їх статутів та положень. | |
| Директор | <p>Виконавчим органом Товариства є Директор. Директор здійснює керівництво поточною діяльністю Товариства в межах компетенції, що надана йому відповідно до положень чинного законодавства та Статуту.</p> <p>Директор вирішує всі питання діяльності Товариства, за винятком тих, що належать до виключної компетенції Загальних зборів учасників. Директор Товариства одноособово призначає Головного бухгалтера Товариства.</p> | Директор Товариства - Гончаров Андрій Юрійович |

V. Інформація про посадових осіб емітента

1. Інформація щодо освіти та стажу роботи посадових осіб емітента

| № з/п | Посада | Прізвище, ім'я, по батькові | Рік народження | Освіта | Стаж роботи (років) | Найменування підприємства, ідентифікаційний код юридичної особи та посада, яку займав | Дата набуття повноважень та термін, на який обрано (призначено) |
|-------|---|------------------------------|----------------|------------|---------------------|--|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1 | Директор | Гончаров Андрій Юрійович | 1965 | Повна вища | 39 | ТОВ "ОБІО", Заступник директора, 32828660, Попередня посада, яку особа обіймала протягом останніх 5 років - заступник директора ТОВ "ОБІО". | 23.09.2013, безстроково |
| 1 | <p>Опис: Прийнятий на посаду директора на підставі протоколу загальних зборів учасників №03/13 від 20.09.2013р. за сумісництвом. Обовязки та повноваження визначені Статутом Товариства. Загальний стаж роботи - 39 років.</p> <p>Заробітна плата за 2022 рік склала - 26351,12 грн.</p> <p>Посадова особа працює за основним місцем роботи на посаді заступника директора ТОВ "ОБІО", 32828660, 10025, м. Житомир, вул. Промислова,6.</p> <p>Непогашена судимість за корисливі та посадові злочини відсутня.</p> | | | | | | |
| 2 | Головний бухгалтер | Самойлова Віра Олександрівна | 1960 | Повна вища | 40 | ПрАТ "КАСКАД", ТОВ "РЕАЛІТІ РІЕЛ ЕСТЕЙТ", 22900750, 41449364, Попередня посада, яку особа обіймала протягом останніх 5 років: ТОВ "РЕАЛІТІ РІЕЛ ЕСТЕЙТ", 41449364 - головний бухгалтер, 04053, м. Київ, вул. Січових Стрільців, 52А; ПрАТ "КАСКАД", 22900750 - головний бухгалтер, 04053, м. Київ, вул. Січових Стрільців, | 16.01.2012, безстроково |

| | | | | | | |
|--|--|--|--|--|------|--|
| | | | | | 52А. | |
|--|--|--|--|--|------|--|

Опис:

Прийнята на посаду згідно Наказу №46-п від 16.01.2012р. Обовязки та повноваження визначені Статутом підприємства. Загальний стаж роботи - 40 років.

Заробітна плата за 2022 рік склала - 25938,15 грн.

Непогашена судимість за корисливі та посадові злочини відсутня.

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

| Найменування юридичної особи засновника та/або учасника | Ідентифікаційний код юридичної особи засновника та/або учасника | Місцезнаходження | Відсоток акцій (часток, паїв), які належать засновнику та/або учаснику (від загальної кількості) |
|--|---|--|--|
| <p>ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "ПРОФІ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ", що діє від свого імені в інтересах та за рахунок ПАЙОВОГО ВЕНЧУРНОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ "АВРОРА" недиверсифікованого виду закритого типу ТОВ ""КОМПАНІЯ З</p> | <p>35876984</p> | <p>04159, Київська обл., Оболонський р-н, м. Київ, вул. П. Калнишевського, 7, оф.994-995</p> | <p>100</p> |
| <p>Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи</p> | | | <p>Відсоток акцій (часток, паїв), які належать засновнику та/або учаснику (від загальної кількості)</p> |
| <p>Усього</p> | | | <p>100</p> |

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) | Строк 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 |
| 07.07.2021 | 71/2/2021 | Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку | UA5000006891 | дисконтні | 1 | 240 000 000 | Електронні іменні | 240 000 000 | 0 | 0 | 0 | 30.11.2031 |
| Опис | <p>Торгівля цінними паперами здійснюється виключно на внутрішньому ринку.</p> <p>Рішенням Одноосібного учасника ТОВ "ГРАД ІНВЕСТ" №02/06-21 від 02.06.2021р. було прийнято рішення про проведення конвертації 240 000 000 шт. звичайних (незабезпечених) дисконтних іменних облігацій ТОВ "ГРАД ІНВЕСТ" серії А (свідоцтво про реєстрацію випуску облігацій підприємства №192/2/11 від 07.12.2011р.), ISIN UA4000131999 загальною номінальною вартістю 240 000 000,00 (двісті сорок мільйонів гривень 00 копійок) в 240 000 000 шт. корпоративних (незабезпечених) дисконтних іменних облігацій ТОВ "ГРАД ІНВЕСТ" серії В загальною номінальною вартістю 240 000 000,00 (двісті сорок мільйонів гривень 00 копійок).</p> <p>Конвертація здійснена з 240 000 000 шт. звичайних (незабезпечених) дисконтних іменних облігацій ТОВ "ГРАД ІНВЕСТ" серії А (свідоцтво про реєстрацію випуску облігацій підприємства №192/2/11 від 07.12.2011р.), ISIN UA4000131999 загальною номінальною вартістю 240 000 000,00 (двісті сорок мільйонів гривень 00 копійок) в 240 000 000 шт. корпоративних (незабезпечених) дисконтних іменних облігацій ТОВ "ГРАД ІНВЕСТ" серії В (свідоцтво про реєстрацію випуску корпоративних облігацій №71/2/2021 від 07.07.2021р., видане 05.08.2021р.), ISIN UA5000006891 загальною номінальною вартістю 240 000 000,00 (двісті сорок мільйонів гривень 00 копійок).</p> <p>Дисконтні іменні облігації серії В були розміщені без проспекту емісії, без відкритого (публічного) розміщення, серед визначеного кола фізичних та юридичних осіб, а саме між власниками дисконтних облігацій серії А шляхом їх конвертації в серію В.</p> <p>Дата початку погашення облігацій: 01 жовтня 2031 року.</p> | | | | | | | | | | | |

Дата закінчення погашення облігацій: 30 листопада 2031 року.

Факту лістингу/делістингу цінних паперів емітента у звітному періоді на фондових біржах не було.

**Фінансова звітність
мікропідприємництва**

| | | | |
|--|---|----------------------------------|-------------------------|
| Підприємство | Товариство з обмеженою відповідальністю "ГРАД ІНВЕСТ" | Дата (рік, місяць, число) | 2023.01.01 |
| | | за ЄДРПОУ | 33550712 |
| Територія | | за КАТОТТГ | UA8000000 0000551439 |
| Організаційно-правова форма господарювання | Товариство з обмеженою відповідальністю | за КОПФГ | 240 |
| Вид економічної діяльності | Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна | за КВЕД | 68.20 |
| Середня кількість працівників, осіб: 2 | | | |
| Одиниця виміру: тис.грн. з одним десятковим знаком | | | |
| Адреса, телефон: 04159, Київська обл., Оболонський р-н, м. Київ, вул. П. Калнишевського, 7, оф.1064, 0443647083 | | | |

1. Баланс
на 31.12.2022 р.
Форма №1-мс

Код за ДКУД 1801006

| Актив | Код рядка | На початок звітного року | На кінець звітного періоду |
|------------------------------------|-----------|--------------------------|----------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| I. Необоротні активи | | | |
| Основні засоби | 1010 | 839,6 | 782,1 |
| первісна вартість | 1011 | 1151,5 | 1151,5 |
| знос | 1012 | (311,9) | (369,4) |
| Інші необоротні активи | 1090 | 7619,9 | 11412,5 |
| Усього за розділом I | 1095 | 8459,5 | 12194,6 |
| II. Оборотні активи | | | |
| Запаси | 1100 | 2550,2 | 2339,2 |
| Поточна дебіторська заборгованість | 1155 | 378,4 | 104,7 |
| Гроші та їх еквіваленти | 1165 | 30,3 | 15,1 |
| Інші оборотні активи | 1190 | 15,1 | 3,3 |
| Усього за розділом II | 1195 | 2974 | 2462,3 |
| Баланс | 1300 | 11433,5 | 14656,9 |

| Пасив | Код рядка | На початок звітного року | На кінець звітного періоду |
|---|-----------|--------------------------|----------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| I. Власний капітал | | | |
| Капітал | 1400 | 160000 | 160000 |
| Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) | 1420 | 396767,7 | 395945,3 |
| Неоплачений капітал | 1425 | (0) | (0) |
| Усього за розділом I | 1495 | 236767,7 | 235945,3 |
| II. Довгострокові зобов'язання, цільове фінансування та забезпечення | 1595 | 222282 | 218093,1 |

| | | | |
|--|------|---------|---------|
| III. Поточні зобов'язання | | | |
| Короткострокові кредити банків | 1600 | 0 | 0 |
| Поточна кредиторська заборгованість за: за товари, роботи, послуги | 1615 | 2,2 | 1,6 |
| розрахунками з бюджетом | 1620 | 5,5 | 2,5 |
| розрахунками зі страхування | 1625 | 0 | 0 |
| розрахунками з оплати праці | 1630 | 0 | 0 |
| Інші поточні зобов'язання | 1690 | 25911,5 | 32505 |
| Усього за розділом III | 1695 | 25919,2 | 32509,1 |
| Баланс | 1900 | 11433,5 | 14656,9 |

Примітки: ---

2. Звіт про фінансові результати

за 2022 рік
Форма №2-мс

Код за ДКУД 1801007

| Стаття | Код рядка | За звітний період | За попередній період |
|---|-------------|-------------------|----------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) | 2000 | 342,7 | 456 |
| Інші доходи | 2160 | 67,1 | 8431,3 |
| Разом доходи (2000 + 2160) | 2280 | 409,8 | 8887,3 |
| Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг) | 2050 | (335,8) | (454,4) |
| Інші витрати | 2165 | (3044,2) | (29502,9) |
| Разом витрати (2050 + 2165) | 2285 | (3380) | (29957,3) |
| Фінансовий результат до оподаткування (2280 - 2285) | 2290 | 2970,2 | 21070 |
| Податок на прибуток | 2300 | (-3792,6) | (22914,2) |
| Витрати (доходи), які зменшують (збільшують) фінансовий результат після оподаткування | 2310 | 0 | 0 |
| Чистий прибуток (збиток) (2290 - 2300 - (+) 2310) | 2350 | 822,4 | -43984,2 |

Примітки: ----

Керівник

Гончаров А.Ю.

Головний бухгалтер

Самойлова В.О.