

Титульний аркуш

24.09.2025

(дата реєстрації особою електронного документа)

24/09-1

(вихідний реєстраційний номер електронного документа)

Підтверджую ідентичність та достовірність інформації, що розкрита відповідно до вимог Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів, а також особами, які надають забезпечення за такими цінними паперами (далі - Положення).

Директор

(посада)

(місце для накладання електронного підпису уповноваженої особи емітента/особи, яка надає забезпечення, що базується на кваліфікованому сертифікаті відкритого ключа)

Гончаров А.Ю.

(прізвище та ініціали керівника або уповноваженої особи)

Річний звіт

**Товариство з обмеженою відповідальністю "ГРАД ІНВЕСТ" (33550712)
за 2021 рік**

Рішення про затвердження річного звіту: Рішення загальних зборів акціонерів від 18.04.2023, Рішення одноособового учасника товариства №18/04

Особа, яка здійснює діяльність з оприлюднення регульованої інформації:

Особа, яка здійснює подання звітності та/або звітних даних до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку: Державна установа "Агентство з розвитку інфраструктури фондового ринку України", 21676262, Україна, DR/00002/ARM

Дані про дату та місце оприлюднення річної інформації:

Річну інформацію розміщено
на власному вебсайті емітента

<http://gradinvest.uaфин.net>

(URL-адреса вебсайту)

24.09.2025

(дата)

Пояснення щодо розкриття інформації

Зміст до річного звіту

I. Загальна інформація

1. Ідентифікаційні дані та загальна інформація
2. Органи управління та посадові особи. Організаційна структура
3. Структура власності
4. Опис господарської та фінансової діяльності

II. Інформація щодо капіталу та цінних паперів

3. Цінні папери

III. Фінансова інформація

2. Річна фінансова звітність

І. Загальна інформація

1. Ідентифікаційні дані та загальна інформація

1	Повне найменування	Товариство з обмеженою відповідальністю "ГРАД ІНВЕСТ"
2	Скорочене найменування	ТОВ "ГРАД ІНВЕСТ"
3	Ідентифікаційний код юридичної особи	33550712
4	Дата державної реєстрації	23.06.2005
5	Місцезнаходження	04159, Україна, Київська обл., Оболонський р-н, Київ, вул. П. Калнишевського, 7 оф. 1064. Фактичне: 04159, Україна, Київська обл., Оболонський р-н, Київ, вул. П. Калнишевського, 7 оф. 1064
6	Адреса для листування	
7	Особа, яка розкриває інформацію	V Емітент Особа, яка надає забезпечення
8	Особа має статус підприємства, що становить суспільний інтерес	V Так Ні
9	Категорія підприємства	V Велике Середнє Мале Мікро
10	Адреса електронної пошти для офіційного каналу зв'язку	tovgradinvest@gmail.com
11	Адреса вебсайту	http://gradinvest.uaфин.net
12	Номер телефону	0443647083
13	Статутний капітал, грн	160000000
14	Відсоток акцій (часток/паїв) у статутному капіталі, що належить державі	0
15	Відсоток акцій (часток, паїв) статутного капіталу, що передано до статутного капіталу державного (національного) акціонерного товариства та/або холдингової компанії	0
16	Середня кількість працівників за звітний період	2
17	Витрати на оплату праці, тис. грн (для розрахунку фіктивності для суб'єктів малого підприємництва)	147
18	Основні види діяльності із зазначенням їх найменування 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
19	Структура управління особи	V Однорівнева Дворівнева Інше

Банки, що обслуговують особу:

1	Повне найменування (в т.ч. філії, відділення банку)	АТ "ПРОКРЕДИТ БАНК"
	Ідентифікаційний код юридичної особи	21677333
	IBAN	UA913209840000026002220352727
	Валюта рахунку	національна валюта
2	Повне найменування (в т.ч. філії, відділення банку)	АТ "ПРОКРЕДИТ БАНК"
	Ідентифікаційний код юридичної особи	21677333
	IBAN	UA913209840000026002220352727
	Валюта рахунку	іноземна валюта

2. Органи управління та посадові особи. Організаційна структура

Органи управління

№ з/п	Назва органу управління (контролю)	Кількісний склад органу управління (контролю)	Персональний склад органу управління (контролю)
1	2	3	4
1	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 предстанств, затвердження їх статутів та положень.	Єдиним учасником Товариства станом на 31.12.2021р. 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 ЄДРІСІ 2331706 - 100%

Інформація щодо посадових осіб

Виконавчий орган

№ з/п	Посада	Ім'я	РНОКПП	УНЗР	Рік народження	Освіта	Стаж роботи (років)	Повне найменування, ідентифікаційний код юридичної особи та посада(и), яку(і) займав(є) за останні 5 років	Дата набуття повноважень та строк, на який обрано	Непогашена судимість за корисливі та посадові злочини (Так/Ні)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Директор	Гончаров Андрій Юрійович Гончаров Андрій Юрійович Гончаров Андрій Юрійович Гончаров Андрій Юр			1965	Повна вища	38	ТОВ "ОБІО" 32828660 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 - 38 років. Заробітна плата за 2021 рік склала - 74700 грн. 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.	23.09.2013 безстроково	Ні

Інші посадові особи

№ з/п	Посада	Ім'я	РНОКПП	УНЗР	Рік народження	Освіта	Стаж роботи (років)	Повне найменування, ідентифікаційний код юридичної особи та посада(и), яку(і) займав(є) за останні 5 років	Дата набуття повноважень та строк, на який обрано	Непогашена судимість за корисливі та посадові злочини (Так/Ні)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Головний бухгалтер	Самойлова Віра Олександрівна			1960	Повна вища	39	ПрАТ "КАСКАД" 22900750 ПрАТ "КАСКАД", ТОВ	16.01.2012 безстроково	Ні

								"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. Прийнята на посаду згідно Наказу №46-п від 16.01.2012р. Обовязки та повноваження визначені Статутом підприємства. Загальний стаж роботи - 39 років. Заробітна плата за 2021 рік склала - 71700 грн. Непогашена судимість за корисливі та посадові злочини відсутня.		
--	--	--	--	--	--	--	--	---	--	--

[illegible]

Організаційна структура

<http://gradinvest.uaфин.net>

3. Структура власності

<http://gradinvest.uaфин.net>

4. Опис господарської та фінансової діяльності

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.

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 31.12.2021р. Товариство не має.

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

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

Істотними проблемами, що впливають на діяльність емітента являються загальноєкономічні: несприятлива зміна законодавства, гіперінфляція, погіршення економічної ситуації в наслідок воєної агресії рос. федерації на території України та запровадженням військовим станом на території України.

Емітент планує отримувати прибуток від здійснення господарських операцій з метою подальшого розвитку та розширення видів діяльності.

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

3. Цінні папери

II. Інформація щодо капіталу та цінних паперів

Інформація про облігації

[illegible]

	кола фізичних та юридичних осіб, а саме між власниками дисконтних облігацій серії А шляхом їх конвертації в серію В. Дата початку погашення облігацій: 01 жовтня 2031 року. Дата закінчення погашення облігацій: 30 листопада 2031 року. Факту лістингу/делістингу цінних паперів емітента у звітному періоді на фондових біржах не було.
--	--

2. Річна фінансова звітність

III. Фінансова інформація

			КОДИ
			31.12.2021
Підприємство	Товариство з обмеженою відповідальністю "ГРАД ІНВЕСТ"	за ЄДРПОУ	33550712
Територія	Київська обл.	за КАТОТТГ	UA8000000000 0551439
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: 2	
Адреса, телефон: 04159 Київ, вул. П. Калнишевського, 7 оф. 1064, 0443647083	
Одиниця виміру: тис.грн. без десяткового знака	
Складено (зробити позначку "v" у відповідній клітинці):	
за національними положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку	
за міжнародними стандартами фінансової звітності	v

Баланс
(Звіт про фінансовий стан)
на 31.12.2021 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	897	840	
первісна вартість	1016	1 152	1 152	
знос	1017	(255)	(312)	
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	30 534	7 620	
Гудвіл	1050	0	0	
Відстрочені аквізиційні витрати	1060	0	0	
Залишок коштів у централізованих страхових резервних фондах	1065	0	0	
Інші необоротні активи	1090	0	0	
Усього за розділом I	1095	31 431	8 460	
II. Оборотні активи				

Запаси	1100	2 859	2 550
Виробничі запаси	1101	0	0
Незавершене виробництво	1102	0	0
Готова продукція	1103	0	0
Товари	1104	2 859	2 550
Поточні біологічні активи	1110	0	0
Депозити перестраховування	1115	0	0
Векселі одержані	1120	0	0
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	15	16
Дебіторська заборгованість за розрахунками:			
за виданими авансами	1130	2	0
з бюджетом	1135	16	16
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	449	362
Поточні фінансові інвестиції	1160	0	0
Гроші та їх еквіваленти	1165	19	30
Готівка	1166	0	0
Рахунки в банках	1167	19	30
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	3 360	2 974
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	0	0
Баланс	1300	34 791	11 434

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	-352 783	-396 767
Неоплачений капітал	1425	(0)	(0)
Вилучений капітал	1430	(0)	(0)
Інші резерви	1435	0	0
Усього за розділом I	1495	-192 783	-236 767
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	0	0
Пенсійні зобов'язання	1505	0	0
Довгострокові кредити банків	1510	0	0

Інші довгострокові зобов'язання	1515	182 972	222 282
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	182 972	222 282
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	0	0
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	44 598	25 912
Усього за розділом III	1695	44 602	25 919
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700	0	0
Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду	1800	0	0
Баланс	1900	34 791	11 434

Примітки: -----

Керівник

Гончаров А.Ю.

Головний бухгалтер

Самойлова В.О.

Підприємство

Товариство з обмеженою відповідальністю
"ГРАД ІНВЕСТ"Дата
за ЄДРПОУ

КОДИ
31.12.2021
33550712

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)

за 2021 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	456	124
Чисті зароблені страхові премії	2010	0	0
Премії підписані, валова сума	2011	0	0
Премії, передані у перестраховування	2012	(0)	(0)
Зміна резерву незароблених премій, валова сума	2013	0	0
Зміна частки перестраховиків у резерві незароблених премій	2014	0	0
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(454)	(148)
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070	(0)	(0)
Валовий: прибуток	2090	2	0
збиток	2095	(0)	(24)
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	15	117 978
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	(189)	(153)
Витрати на збут	2150	(0)	(0)
Інші операційні витрати	2180	(344)	(96 841)
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	20 960
збиток	2195	(516)	(0)
Дохід від участі в капіталі	2200	0	0
Інші фінансові доходи	2220	8 417	16 838
Інші доходи	2240	0	224 884
Дохід від благодійної допомоги	2241	0	0

Фінансові витрати	2250	(28 951)	(125 644)
Втрати від участі в капіталі	2255	(0)	(0)
Інші витрати	2270	(20)	(130 543)
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275	0	0
Фінансовий результат до оподаткування:			
прибуток	2290	0	6 495
збиток	2295	(21 070)	(0)
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	22 914	45 564
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	0	0
Чистий фінансовий результат:			
прибуток	2350	0	52 059
збиток	2355	(43 984)	(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	-43 984	52 059

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	147	119
Відрахування на соціальні заходи	2510	32	26
Амортизація	2515	0	0
Інші операційні витрати	2520	354	96 792
Разом	2550	533	96 994

IV. Розрахунок показників прибутковості акцій

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Середньорічна кількість простих акцій	2600	0	0
Скоригована середньорічна кількість простих акцій	2605	0	0
Чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2610	0,000000	0,000000
Скоригований чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2615	0,000000	0,000000
Дивіденди на одну просту акцію	2650	0,00	0,00

Примітки: -----

Керівник

Гончаров А.Ю.

Головний бухгалтер

Самойлова В.О.

