

Титульний аркуш

28.04.2026

(дата реєстрації особою електронного документа)

28/04-1

(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 2025 рік**

Рішення про затвердження річного звіту: 17.04.2026, Рішення загальних зборів одноосібного учасника товариства №17/04/26

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.uafin.net>

(URL-адреса вебсайту)

28.04.2026

(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

I. 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	Так V Ні
9	Категорія підприємства	Велике Середнє Мале V Мікро
10	Адреса електронної пошти для офіційного каналу зв'язку	tovgradinvest@gmail.com
11	Адреса вебсайту	http://gradinvest.uaфин.net
12	Номер телефону	0631645245
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)	39
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 предстаніцтв, затвердження їх статутів та положень.	Єдиним учасником Товариства станом на 31.12.2025р. 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)	Стать чоловіча/ жіноча - (ч/ж)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Директор	Гончаров Андрій Юрійович Гончаров Андрій Юрійович Гончаров Андрій Юрійович Гончаров Андрій Юр			1965	Повна вища	41	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 - 42 роки. Заробітна плата за 2025 рік склала - 19245,35 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)	Стать чоловіча/ жіноча - (ч/ж)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Головний бухгалтер	Самойлова Віра Олександрівна			1960	Повна вища	42	<p>ПрАТ "КАСКАД" 22900750 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, 04159, м. Київ, вул. Калнишевського Петра, 7, оф.1009, 16.01.2012, безстроково Прийнята на посаду згідно Наказу №46-п від 16.01.2012р. Обовязки та повноваження визначені Статутом підприємства. Загальний стаж</p>	16.01.2012 безстроково	Ні	

								роботи - 43 роки. Заробітна плата за 2025 рік склала - 19360,35 грн. Непогашена судимість за корисливі та посадові злочини відсутня.			
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Організаційна структура

<http://gradinvest.uafin.net>

3. Структура власності

<http://gradinvest.uafin.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 31.12.2025р. 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 загальноекономічні: 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.

Інформація про основні засоби (за залишковою вартістю)

Найменування основних	Власні основні засоби,	Орендовані основні	Основні засоби,
-----------------------	------------------------	--------------------	-----------------

засобів	тис. грн		засоби, тис. грн		усього, тис. грн	
	на початок періоду	на кінець періоду	на початок періоду	на кінець періоду	на початок періоду	на кінець періоду
1. Виробничого призначення:	0	0	0	0	0	0
будівлі та споруди	626	508	0	0	626	508
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	0	0	0	0	0	0
Додаткова інформація	-----					

Інформація про зобов'язання та забезпечення особи

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	0	X	X
у тому числі:				
за облігаціями (за кожним власним випуском):	X	240 000	X	X
		0	0	30.11.2031
за іпотечними цінними паперами (за кожним власним випуском):	X	0	X	X
за сертифікатами ФОН (за кожним власним випуском):	X	0	X	X
за вексями (всього):	X	0	X	X
за іншими цінними паперами (у тому числі за деривативами) (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
		12	X	28.02.2027
Інші зобов'язання та забезпечення	X	0	X	X
Усього зобов'язань та забезпечень	X	240 012	X	X

3. Цінні папери

II. Інформація щодо капіталу та цінних паперів

Інформація про облігації

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	Процентна ставка 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	12	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
Додаткова інформація		<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</p>										

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.

**Фінансова звітність
мікропідприємництва**

Підприємство Територія Організаційно-правова форма господарювання Вид економічної діяльності	Товариство з обмеженою відповідальністю "ГРАД ІНВЕСТ"	Дата (рік, місяць, число) за ЄДРПОУ	КОДИ 2026.01.01 33550712
		за КАТОТТГ	UA8000000 0000551439
	Товариство з обмеженою відповідальністю	за КОПФГ	240
	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, Київ, вул. П. Калнишевського, 7 оф. 1064, 0631645245

1. Баланс
на 31.12.2025 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	626,7	508
первісна вартість	1011	639,2	2242,7
знос	1012	(12,5)	(1734,7)
Інші необоротні активи	1090	12062,3	12604
Усього за розділом I	1095	12689	13112
II. Оборотні активи			
Запаси	1100	2303	0,3
Поточна дебіторська заборгованість	1155	207,9	1973,5
Гроші та їх еквіваленти	1165	45,7	29,6
Інші оборотні активи	1190	2,4	2,2
Усього за розділом II	1195	2559	2005,6
Баланс	1300	15248	15117,6

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	-398944,8	-406451,1
Неоплачений капітал	1425	(0)	(0)
Усього за розділом I	1495	-238944,8	-246451,1
II. Довгострокові зобов'язання, цільове фінансування та забезпечення	1595	221477	233682,8

III. Поточні зобов'язання			
Короткострокові кредити банків	1600	0	0
Поточна кредиторська заборгованість за: за товари, роботи, послуги	1615	15	0
розрахунками з бюджетом	1620	19,5	0
розрахунками зі страхування	1625	0	0
розрахунками з оплати праці	1630	0	0
Інші поточні зобов'язання	1690	32681,3	27885,9
Усього за розділом III	1695	32715,8	27885,9
Баланс	1900	15248	15117,6

Примітки: -----

2. Звіт про фінансові результати

за 2025 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	260	130
Інші доходи	2160	18,8	144,5
Разом доходи (2000 + 2160)	2280	278,8	274,5
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(699,2)	(205,1)
Інші витрати	2165	(7627,6)	(3078,9)
Разом витрати (2050 + 2165)	2285	(8326,8)	(3284)
Фінансовий результат до оподаткування (2280 - 2285)	2290	-8048	-3009,5
Податок на прибуток	2300	(-541,7)	(-115,2)
Витрати (доходи), які зменшують (збільшують) фінансовий результат після оподаткування	2310	0	0
Чистий прибуток (збиток) (2290 - 2300 - (+) 2310)	2350	-7506,3	-2894,3

Примітки: -----

Керівник

Гончаров А.Ю.

Головний бухгалтер

Самойлова В.О.

