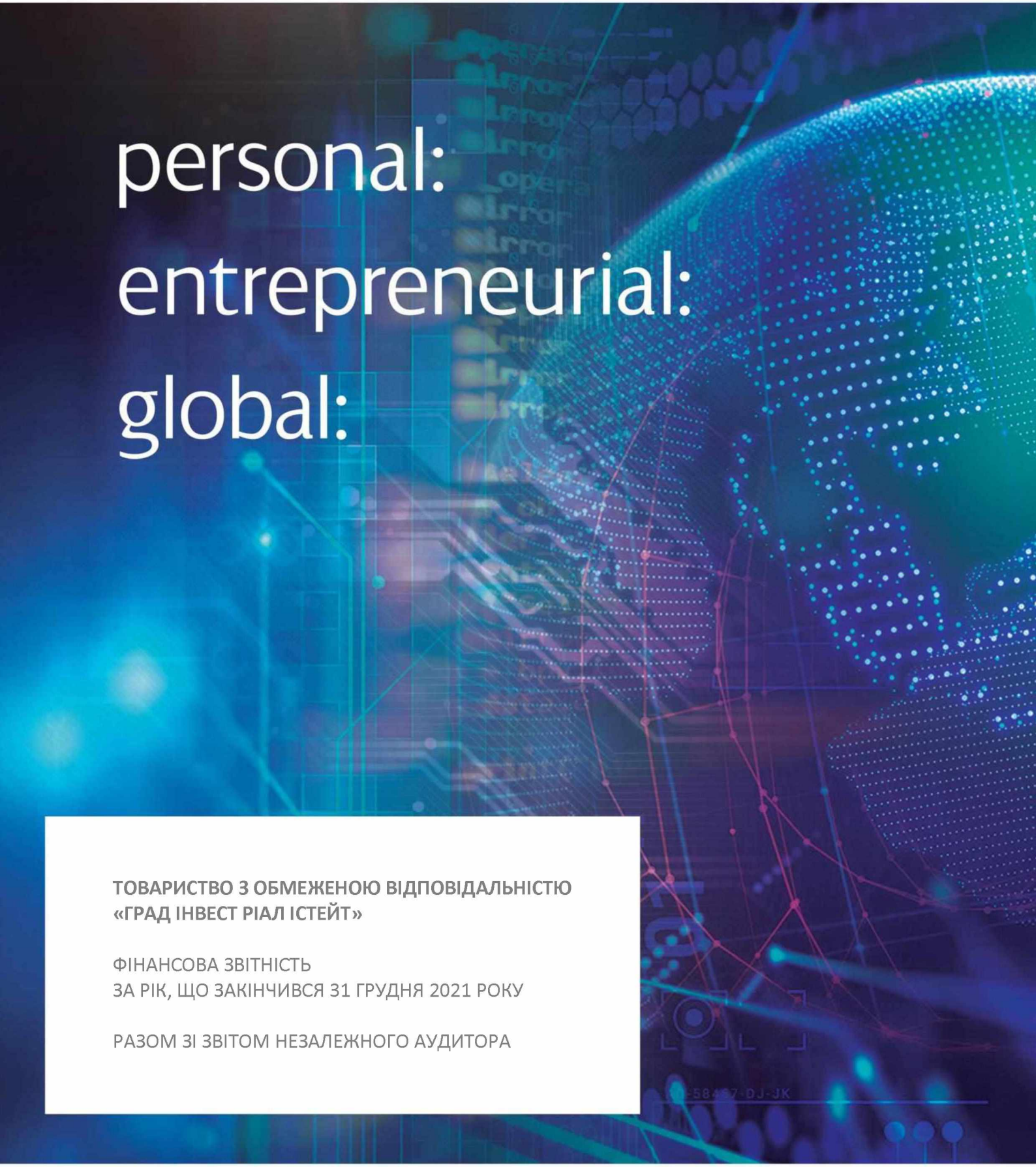
mgi psp audit
AUDIT & TAX SERVICES

A member of
mgi worldwide



ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ГРАД ІНВЕСТ РІАЛ ІСТЕЙТ»

ФІНАНСОВА ЗВІТНІСТЬ
ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2021 РОКУ

РАЗОМ ЗІ ЗВІТОМ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

mgi psp audit
AUDIT & TAX SERVICES

A member of
mgi worldwide

ЗМІСТ

1	ЗАЯВА ПРО ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ УПРАВЛІНСЬКОГО ПЕРСОНАЛУ	3
2	ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА	4
3	БАЛАНС (ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВИЙ СТАН)	8
4	ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ (ЗВІТ ПРО СУКУПНИЙ ДОХІД)	10
5	ЗВІТ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ (ЗА ПРЯМИМ МЕТОДОМ)	12
6	ЗВІТ ПРО ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ ЗА 2021 РІК	14
7	ЗВІТ ПРО ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ ЗА ПОПЕРЕДНІЙ ЗВІТНИЙ ПЕРІОД	16
8	ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ	18
	ЗАГАЛЬНІ ВІДОМОСТІ ПРО КОМПАНІЮ	32
	ОПЕРАЦІЙНЕ СЕРЕДОВИЩЕ, РИЗИКИ ТА ЕКОНОМІЧНІ УМОВИ	32
	ОСНОВНІ ПОЛОЖЕННЯ ОБЛІКОВОЇ ПОЛІТИКИ	32
	ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ	32
	НЕМАТЕРІАЛЬНІ АКТИВИ	33
	ОСНОВНІ ЗАСОБИ	33
	ЗАПАСИ	34
	ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ	34
	ДЕБІТОРСЬКА ЗАБОРГОВАНІСТЬ	34
	ПОДАТОК НА ПРИБУТОК	34
	Поточний податок	34
	ГРОШОВІ КОШТИ ТА ЇХ ЕКВІВАЛЕНТИ	34
	ВИТРАТИ МАЙБУТНІХ ПЕРІОДІВ	34
	ОРЕНДА	35
	ОПЕРАЦІЇ В ІНОЗЕМНІЙ ВАЛЮТІ	35
	ВИЗНАННЯ ДОХОДІВ ТА ВИТРАТ	35
	ІНШІ НАДХОДЖЕННЯ ТА ВИТРАЧАННЯ ВКЛЮЧЕНІ ДО ЗВІТУ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ	36
	НЕМАТЕРІАЛЬНІ АКТИВИ	36
	ОСНОВНІ ЗАСОБИ	36
	ОРЕНДА	38
	ДЕБІТОРСЬКА ЗАБОРГОВАНІСТЬ	38
	ВИТРАТИ МАЙБУТНІХ ПЕРІОДІВ ТА ІНШІ ОБОРОТНІ АКТИВИ	38
	ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ	39
	ДОВГОСТРОКОВІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ ТА ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ	39
	ПОТОЧНІ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ	40
	ІНШІ ПОТОЧНІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ	40
	ПОДАТОК НА ПРИБУТОК	40
	ДОХОДИ	40
	ВИТРАТИ	41
	ПОВ'ЯЗАНІ ОСОБИ	42
	ФІНАНСОВА ЗВІТНІСТЬ ЗА СЕГМЕНТАМИ	42
	БЕЗПЕРЕРВНІСТЬ ДІЯЛЬНОСТІ	42
	УПРАВЛІННЯ ФІНАНСОВИМИ РИЗИКАМИ	43
	РИНКОВИЙ РИЗИК	43
	ВАЛЮТНИЙ РИЗИК	43
	КРЕДИТНИЙ РИЗИК	44
	РИЗИК ЛІКВІДНОСТІ	44
	ПОДІЇ ПІСЛЯ ДАТИ БАЛАНСУ	44
9	ЗВІТ ПРО УПРАВЛІННЯ	46

Град Інвест

ТОВ «Град Інвест Ріал Істейт»
01014, м. Київ, Печерський район, вул. Соловцова Миколи, буд.2, оф. 38/2
IBAN: UA143253650000002600501886327
у ПАТ «Кредобанк»

Інд. податковий № 368569326591
Код ЄДРПОУ 36856932
тел/факс (044) 502 97 20

ЗАЯВА ПРО ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ УПРАВЛІНСЬКОГО ПЕРСОНАЛУ ЗА ПІДГОТОВКУ І ЗАТВЕРДЖЕННЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2021 РОКУ

Нижченаведена заява, яка повинна розглядатися спільно зі звітом незалежного аудитора, зроблена з метою розмежування відповідальності управлінського персоналу і вказаних незалежних аудиторів, відносно фінансової звітності ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ РІАЛ ІСТЕЙТ» (Компанія).

Управлінський персонал Компанії відповідає за підготовку фінансової звітності, що відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Компанії на 31 грудня 2021 року, та її фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до вимог Національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку (НП(С)БО) та вимог Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999р. № 996-XIV щодо складання фінансової звітності (Закон про бухгалтерський облік та фінансову звітність).

При підготовці фінансової звітності управлінський персонал Компанії несе відповідальність за:

- вибір належних принципів бухгалтерського обліку і їх послідовне застосування;
- застосування обґрунтованих оцінок і суджень;
- дотримання застосованих НП(С)БО, розкриття і пояснення усіх істотних відхилень в примітках до фінансової звітності;
- підготовку фінансової звітності, виходячи з припущення, що Компанія продовжуватиме свою діяльність в найближчому майбутньому, за винятком випадків, коли таке припущення неправомірне.

Управлінський персонал Компанії також несе відповідальність за:

- розробку, впровадження і забезпечення функціонування ефективної і надійної системи внутрішнього контролю в Компанії;
- підтримку системи бухгалтерського обліку, яка дозволяє у будь-який момент підготувати з достатнім ступенем точності інформацію про фінансовий стан Компанії і забезпечити відповідність фінансової звітності вимогам НП(С)БО та вимогам Закону про бухгалтерський облік та фінансову звітність;
- вживання заходів в межах своєї компетенції для забезпечення збереження активів Компанії;
- запобігання та виявлення фактів шахрайства і інших зловживань.

Управлінський персонал вжив всіх кроків, які вони повинні були вжити, щоб усвідомити будь-яку інформацію, необхідну аудиторам компанії для здійснення аудиту, і встановити, що аудитори знають про цю інформацію. Директора не знають жодної відповідної аудиторської інформації, про яку аудитори не знають.

Управлінський персонал надав аудиторам всю необхідну інформацію та пояснення, яка необхідна для проведення аудиту. Управлінським персоналом не ідентифіковано жодної додаткової аудиторської інформації про яку не було повідомлено аудиторам.

Фінансова звітність Компанії за рік, що закінчився 31 грудня 2021 року, була затверджена до випуску 06 грудня 2022 року від імені Компанії.

Директор

ТОВ «Град Інвест Ріал Істейт»
Хмельов І.Я.

Дата підписання документу: 12 грудня 2022р.

Електронний підпис • ЕП • Електронний підпис • ЕП

ЕП Хмельов
Ігор Якович

mgi psp audit
AUDIT & TAX SERVICES

PSP Audit LLC
01133, Kyiv, Ukraine
44A Y. Konovaltsia St., off. 733
Tel.: +38 044 299-98-90
office@pspaudit.ua
www.pspaudit.ua

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

Учасникам та управлінському персоналу
Товариства з обмеженою відповідальністю «ГРАД ІНВЕСТ РІАЛ ІСТЕЙТ»

Думка із застереженням

Ми провели аудит фінансової звітності Товариства з обмеженою відповідальністю «ГРАД ІНВЕСТ РІАЛ ІСТЕЙТ» (далі – Компанія), що складається з балансу (звіту про фінансовий стан) на 31 грудня 2021 року, та звіту про фінансові результати (звіту про сукупний дохід), звіту про рух грошових коштів (за прямим методом), звіту про власний капітал за рік, що закінчився зазначеною датою, та приміток до фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, за винятком можливого впливу питання, описаного в розділі «Основа для думки із застереженням» нашого звіту, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Компанії на 31 грудня 2021 року, та її фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до вимог Національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку (НП(С)БО) та вимог Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16 липня 1999 року №996-XIV щодо складання фінансової звітності (Закон про бухгалтерський облік та фінансову звітність).

Основа для думки із застереженням

Фінансова звітність Компанії за рік, що закінчився 31 грудня 2020 року не була перевірена аудитором. Ми не змогли отримали аудиторські докази у достатньому обсязі щодо залишків на початок 2021 року відповідно до вимог МСА 510 «Перші завдання з аудиту – залишки на початок періоду» за допомогою альтернативних процедур. Оскільки дані на початок періоду впливають на визначення результатів операцій поточного періоду, ми не мали змоги визначити, чи потрібні коригування результатів операцій поточного періоду та суми накопиченого нерозподіленого прибутку на початок періоду. Наша думка щодо фінансової звітності за поточний період модифікована внаслідок можливого впливу цього питання на показники звіту про фінансові результати, звіту про власний капітал та звіту про рух грошових коштів (за прямим методом) за 2021 рік.

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 Компанії згідно з Кодексом етики професійних бухгалтерів Ради з Міжнародних стандартів етики для бухгалтерів (Кодекс РМСЕБ) та етичними вимогами, застосовними в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог та Кодексу РМСЕБ. Ми вважаємо, що отримані нами аудиторські докази є достатніми і прийнятними для використання їх як основи для нашої думки із застереженням.

Суттєва невизначеність, пов'язана з подальшою безперервною діяльністю

Ми звертаємо увагу на Примітку 17 «Безперервність діяльності» та Примітку 19 «Події після дати балансу» до фінансової звітності Компанії, в яких розкривається, що керівництво Компанії підготувало фінансову звітність відповідно до принципу безперервності діяльності. При формуванні професійного судження стосовно доречності застосування цього принципу, керівництво врахувало фінансовий стан Компанії, поточні плани, прибутковість діяльності, доступ до фінансових ресурсів, та можливий вплив військової агресії російської федерації проти України та запровадженого у зв'язку з нею воєнного стану в Україні. Однак подальший розвиток воєнних дій, включаючи їх масштаби, інтенсивність або потенційні терміни припинення цих дій, є невизначеними. Непередбачуваність подальшого розвитку війни та її потенційно великий масштаб представляють суттєву невизначеність, що може мати значний вплив на діяльність та фінансові результати Компанії в цілому. Наша думка не є модифікованою щодо цього питання.

MGI Worldwide is a network of independent audit, tax, accounting and consulting firms. MGI Worldwide does not provide any services and its member firms are not an international partnership. Each member firm is a separate entity and neither MGI Worldwide nor any member firm accepts responsibility for the activities, work, opinions or services of any other member firm. For more information visit www.mgiworld.com/legal.

A member of mgiworldwide

Ключові питання аудиту

Ключові питання аудиту – це питання, що, на наше професійне судження, були найбільш значущими під час нашого аудиту фінансової звітності за поточний період. Ці питання розглядались у контексті нашого аудиту фінансової звітності в цілому та враховувались при формуванні думки щодо неї, при цьому ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань. Додатково до питань, описаних в розділі «Основа для думки із застереженням» та «Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності», ми визначили, що описане нижче питання є ключовим питанням аудиту, яке слід відобразити в нашому звіті.

Повнота і своєчасність визнання доходу від основної діяльності	
Звертаємо увагу на Примітку 3 «Основні положення облікової політики» та Примітку 14 «Доходи» до річної фінансової звітності щодо відображення доходів від основної діяльності	
Ключове питання	*Як відповідне ключове питання було розглянуто під час нашого аудиту*
Дохід від надання в оренду торгових приміщень є ключовим у рядку 2000 «Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)» звіту про фінансові результати Компанії за 2021 рік, і такий дохід створює ризик його некоректного відображення з метою досягнення встановлених показників ефективності. МСА зазначають, що під час ідентифікації та оцінювання ризиків суттєвого викривлення внаслідок шахрайства аудитор має виходити з припущення, що існують ризики шахрайства у визнанні доходів.	В рамках аудиту наші процедури включали: • аналіз облікової політики Компанії з визнання доходу від надання орендних послуг, включаючи критерії її визнання; • аналіз договірних домовленостей Компанії з ключовими покупцями та врахування моменту визнання доходу; • підтвердження оборотів і сальдо заборгованості по розрахункам з покупцями; • тестування точності та своєчасності визнання доходу шляхом порівняння окремих операцій з реалізації з первинними документами; • вибіркове тестування операцій з доходами, що відбулися безпосередньо до і після закінчення року; • обговорення з керівництвом Компанії можливості та наявності доказів або ознак викривлень у визнанні доходів через шахрайство або помилку; • аналітичні процедури щодо визнання доходів, які передбачають здійснення помісячного аналізу транзакцій з продажу з метою виявлення неочікуваних відхилень, а також порівняння результатів поточної діяльності з показниками за минулий період. В результаті нашого тестування ми не виявили нічого, що змусило б нас переконатись, що існують ризики шахрайства у визнанні доходів.

Інші питання

Фінансова звітність Компанії за рік, що закінчився 31 грудня 2020 року не була перевірена аудитором. Наша думка щодо фінансової звітності станом на та за рік, що закінчився 31 грудня 2021 року у відповідний спосіб модифікована.

Інша інформація

Управлінський персонал несе відповідальність за іншу інформацію. Інша інформація складається зі звіту про управління Компанії за 2021 рік, підготовленому у відповідності до вимог Закону про бухгалтерський облік та фінансову звітність та інших застосовних законодавчих і нормативних вимог, але не є фінансовою звітністю та нашим звітом аудитора щодо неї.

Наша думка щодо фінансової звітності не поширюється на іншу інформацію та ми не робимо висновок з будь-яким рівнем впевненості щодо цієї іншої інформації. У зв'язку з нашим аудитом фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомитися з іншою інформацією, зазначеною вище, 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.

Компанія підготувала та надала для ознайомлення звіт про управління Компанії за 2021 рік. Ми не змогли отримати прийнятні аудиторські докази в достатньому обсязі стосовно питання, наведеного в розділі «Основа для думки із застереженням» нашого звіту. Отже, ми не змогли визначити, чи ця інформація у звіті про управління є суттєво викривленою у зв'язку з таким питанням.

MGI Worldwide is a network of independent audit, tax, accounting and consulting firms. MGI Worldwide does not provide any services and its member firms are not an international partnership. Each member firm is a separate entity and neither MGI Worldwide nor any member firm accepts responsibility for the activities, work, opinions or services of any other member firm. For more information visit www.mgiworld.com/legal.

A member of mgiworldwide

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

Управлінський персонал несе відповідальність за складання та достовірне подання фінансової звітності відповідно до вимог НП(С)БО, Закону про бухгалтерський облік та фінансову звітність 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 Компанії продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи, де це застосовано, питання, що стосуються безперервності діяльності, та використовуючи припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку, крім випадків, якщо управлінський персонал або планує ліквідувати Компанію чи припинити діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому.

Ті, кого наділено найвищими повноваженнями, несуть відповідальність за нагляд за процесом фінансового звітування Компанії.

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:

- 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 не виявлення 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;
- 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;
- оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і відповідних розкриттів інформації, зроблених управлінським персоналом;
- 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, що може поставити під значний сумнів здатність Компанії продовжувати свою діяльність на безперервній основі. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу в нашому 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 Компанію припинити свою діяльність на безперервній основі;
- 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 подання.

Ми повідомляємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, разом з іншими питаннями інформацію про запланований обсяг і час проведення аудиту та суттєві аудиторські результати, включаючи будь-які суттєві недоліки заходів внутрішнього контролю, виявлені нами під час аудиту.

Ми також надаємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, твердження, що ми виконали доречні 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 застосовано, щодо відповідних застережних заходів.

MGI Worldwide is a network of independent audit, tax, accounting and consulting firms. MGI Worldwide does not provide any services and its member firms are not an international partnership. Each member firm is a separate entity and neither MGI Worldwide nor any member firm accepts responsibility for the activities, work, opinions or services of any other member firm. For more information visit www.mgiworld.com/legal.

A member of mgiworldwide

З переліку всіх питань, інформація щодо яких надавалась тим, кого наділено найвищими повноваженнями, ми визначили ті, що були найбільш значущими під час аудиту фінансової звітності поточного періоду, тобто ті, які є ключовими питаннями аудиту. Ми описуємо ці питання в нашому звіті аудитора крім випадків, якщо законодавчим чи регуляторним актом заборонено публічне розкриття такого питання, або коли за вкрай виняткових обставин ми визначаємо, що таке питання не слід висвітлювати в нашому звіті, оскільки негативні наслідки такого висвітлення можуть очікувано переважити його корисність для інтересів громадськості.

Ключовий партнер з аудиту
Мусієнко Вікторія Олександрівна
Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності: 100749

За і від імені фірми ТОВ «АК «П.С.П. АУДИТ»

Директор
Сушко Дмитро Сергійович
Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності: 100687

Дата надання звіту незалежного аудитора: 14 грудня 2022 року
м. Київ, Україна

Основні відомості про суб'єкта аудиторської діяльності
Товариство з обмеженою відповідальністю «Аудиторська компанія «П.С.П. АУДИТ». Ідентифікаційний код за ЄДРПОУ: 36412992. Місцезнаходження: 01133, Україна, м. Київ, вул. Євгена Коновальця, буд. 44А, оф. 733.
ТОВ «АК «П.С.П. АУДИТ» включено до Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності до розділу 3 «Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності». Посилання на реєстр: https://www.apu.com.ua/subjekty-audytorskoi-dijalnosti-jaki-majut-pravo-provodyty-obovjazkovyj-audyt-finansovoi-zvitnosti/

MGI Worldwide is a network of independent audit, tax, accounting and consulting firms. MGI Worldwide does not provide any services and its member firms are not an international partnership. Each member firm is a separate entity and neither MGI Worldwide nor any member firm accepts responsibility for the activities, work, opinions or services of any other member firm. For more information visit www.mgiworld.com/legal.

A member of mgiworldwide

Додаток 1
до Національного положення (стандарту)
бухгалтерського обліку 1 "Загальні вимоги до фінансової звітності"

		КОДИ		
	Дата (рік, місяць, число)	2022	01	01
Підприємство **Товариство з обмеженою відповідальністю "ГРАД ІНВЕСТ РІАЛ ІСТЕЙТ"**	за ЄДРПОУ	36856932		
Територія м. Київ, Печерський район	за КАТОТТГ [1]	UA80000000000624772		
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] 232

Адреса, телефон вулиця Соловцова Миколи, буд. 2, оф. 38/2, ПЕЧЕРСЬКИЙ р-н, м. КИЇВ, 01014, УКРАЇНА 5029720

Одиниця виміру: тис. грн. без десяткового знака (окрім розділу IV Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) (форма №2), грошові показники якого наводяться в гривнях з копійками)

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

за національними положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку	V
за міжнародними стандартами фінансової звітності	

Баланс (Звіт про фінансовий стан)

на 31 грудня 2021 р.

Форма №1 Код за ДКУД 1801001

А К Т И В	**Код рядка**	**На початок звітного періоду**	**На кінець звітного періоду**
1	**2**	**3**	**4**
I. Необоротні активи			
Нематеріальні активи	1000	33	50
первісна вартість	1001	240	259
накопичена амортизація	1002	207	209
Незавершені капітальні інвестиції	1005	1 651	1 886
Основні засоби	1010	39 576	43 975
первісна вартість	1011	63 146	71 649
знос	1012	23 570	27 674
Інвестиційна нерухомість	1015	-	-
первісна вартість інвестиційної нерухомості	1016	-	-
знос інвестиційної нерухомості	1017	-	-
Довгострокові біологічні активи	1020	-	-
первісна вартість довгострокових біологічних активів	1021	-	-
накопичена амортизація довгострокових біологічних активів	1022	-	-
Довгострокові фінансові інвестиції: які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	-	-
інші фінансові інвестиції	1035	-	-
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	-	-
Відстрочені податкові активи	1045	-	-
Гудвіл	1050	-	-
Відстрочені аквізиційні витрати	1060	-	-
Залишок коштів у централізованих страхових резервних фондах	1065	-	-
Інші необоротні активи	1090	-	-
Усього за розділом I	**1095**	**41 260**	**45 911**
II. Оборотні активи			
Запаси	1100	15	163
виробничі запаси	1101	15	163
незавершене виробництво	1102	-	-
готова продукція	1103	-	-
товари	1104	-	-
Поточні біологічні активи	1110	-	-
Депозити перестрахування	1115	-	-
Векселі одержані	1120	-	-
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	17 167	20 833
Дебіторська заборгованість за розрахунками: за виданими авансами	1130	46 667	26 988
з бюджетом	1135	53	116
у тому числі з податку на прибуток	1136	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	1140	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків	1145	-	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	24 025	58 401
Поточні фінансові інвестиції	1160	-	-
Гроші та їх еквіваленти	1165	25 715	14 464
готівка	1166	-	-
рахунки в банках	1167	25 715	14 464
Витрати майбутніх періодів	1170	4	5
Частка перестраховика у страхових резервах	1180	-	-
у тому числі в: резервах довгострокових зобов'язань	1181	-	-
резервах збитків або резервах належних виплат	1182	-	-
резервах незароблених премій	1183	-	-

інших страхових резервах	1184	-	-
Інші оборотні активи	1190	168	471
Усього за розділом II	**1195**	**113 814**	**121 441**
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	**1200**	**-**	**-**
Баланс	**1300**	**155 074**	**167 352**

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	74	74
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	-	-
Капітал у дооцінках	1405	-	-
Додатковий капітал	1410	-	-
емісійний дохід	1411	-	-
накопичені курсові різниці	1412	-	-
Резервний капітал	1415	-	-
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	28 338	25 633
Неоплачений капітал	1425	(-)	(-)
Вилучений капітал	1430	(-)	(-)
Інші резерви	1435	-	-
Усього за розділом I	**1495**	**28 412**	**25 707**
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	-	-
Пенсійні зобов'язання	1505	-	-
Довгострокові кредити банків	1510	-	-
Інші довгострокові зобов'язання	1515	4 065	4 504
Довгострокові забезпечення	1520	-	-
довгострокові забезпечення витрат персоналу	1521	-	-
Цільове фінансування	1525	-	-
благодійна допомога	1526	-	-
Страхові резерви	1530	-	-
у тому числі: резерв довгострокових зобов'язань	1531	-	-
резерв збитків або резерв належних виплат	1532	-	-
резерв незароблених премій	1533	-	-
інші страхові резерви	1534	-	-
Інвестиційні контракти	1535	-	-
Призовий фонд	1540	-	-
Резерв на виплату джек-поту	1545	-	-
Усього за розділом II	**1595**	**4 065**	**4 504**
III. Поточні зобов'язання і забезпечення			
Короткострокові кредити банків	1600	-	-
Векселі видані	1605	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за: довгостроковими зобов'язаннями	1610	3 911	4 081
товари, роботи, послуги	1615	18 903	43 039
розрахунками з бюджетом	1620	5 856	1 305
у тому числі з податку на прибуток	1621	2 244	1 278
розрахунками зі страхування	1625	-	1
розрахунками з оплати праці	1630	-8	9
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1635	312	51
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	1640	-	-
Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків	1645	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за страховою діяльністю	1650	-	-
Поточні забезпечення	1660	382	492
Доходи майбутніх періодів	1665	-	-
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670	-	-
Інші поточні зобов'язання	1690	93 241	88 163
Усього за розділом III	**1695**	**122 597**	**137 141**
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	**1700**	**-**	**-**
V. Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду	**1800**	**-**	**-**
Баланс	**1900**	**155 074**	**167 352**

ЕП Хмельов Ігор Якович

Керівник **Хмельов Ігор Якович**

ЕП Петрусенко Олена Василівна

Головний бухгалтер **Петрусенко Олена Василівна**

[1] Кодифікатор адміністративно-територіальних одиниць та територій територіальних громад.

[2] Визначається в порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері статистики.

	КОДИ		
Дата (рік, місяць, число)	2022	01	01
за ЄДРПОУ	36856932		

Підприємство **Товариство з обмеженою відповідальністю "ГРАД ІНВЕСТ РІАЛ ІСТЕЙТ"**

(найменування)

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)
за Рік 2021 р.

Форма № 2 Код за ДКУД **1801003**

І. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	239 799	203 690
Чисті зароблені страхові премії	*2010*	-	-
премії підписані, валова сума	*2011*	-	-
премії, передані у перестрахування	*2012*	-	-
зміна резерву незароблених премій, валова сума	*2013*	-	-
зміна частки перестраховиків у резерві незароблених премій	*2014*	-	-
Собівартість реалізованої продукції (товарів,робіт, послуг)	2050	(191 742)	(159 176)
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	*2070*	-	-
Валовий:			
прибуток	2090	48 057	44 514
збиток	2095	(-)	(-)
Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань	*2105*	-	-
Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів	*2110*	-	-
зміна інших страхових резервів, валова сума	*2111*	-	-
зміна частки перестраховиків в інших страхових резервах	*2112*	-	-
Інші операційні доходи	2120	2 819	2 269
у тому числі: дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	*2121*	-	-
дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	*2122*	-	-
дохід від використання коштів, вивільнених від оподаткування	*2123*	-	-
Адміністративні витрати	2130	(19 842)	(12 907)
Витрати на збут	2150	(1 217)	(727)
Інші операційні витрати	2180	(1 281)	(9 734)
у тому числі: витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	*2181*	-	-
витрати від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	*2182*	-	-
Фінансовий результат від операційної діяльності:			
прибуток	2190	28 536	23 415
збиток	2195	(-)	(-)
Дохід від участі в капіталі	2200	-	-
Інші фінансові доходи	2220	939	130
Інші доходи	2240	2 477	1 965
у тому числі: дохід від благодійної допомоги	*2241*	-	-
Фінансові витрати	2250	(1 882)	(1 745)
Втрати від участі в капіталі	2255	(-)	(-)
Інші витрати	2270	(1 024)	(8 434)
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	*2275*	-	-

Фінансовий результат до оподаткування: прибуток	2290	29 046	15 331
збиток	2295	(-)	(-)
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	(5 230)	(5 074)
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-
Чистий фінансовий результат: прибуток	2350	23 816	10 257
збиток	2355	(-)	(-)

II. СУКУПНИЙ ДОХІД

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405	-	-
Накопичені курсові різниці	2410	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415	-	-
Інший сукупний дохід	2445	-	-
Інший сукупний дохід до оподаткування	**2450**	-	-
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	-	-
Інший сукупний дохід після оподаткування	**2460**	-	-
Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)	**2465**	23 816	10 257

III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	2 536	1 881
Витрати на оплату праці	2505	21 998	14 554
Відрахування на соціальні заходи	2510	4 757	3 395
Амортизація	2515	4 108	3 837
Інші операційні витрати	2520	181 707	167 311
Разом	**2550**	215 106	190 978

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	-	-
Скоригована середньорічна кількість простих акцій	2605	-	-
Чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2610	-	-
Скоригований чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2615	-	-
Дивіденди на одну просту акцію	2650	-	-

Керівник ЕП Хмельов Ігор Якович ЕП _____ Хмельов Ігор Якович

Головний бухгалтер ЕП Петрусенко Олена Василівна _____ Петрусенко Олена Василівна

Електронний підпис · ЕП · Електронний підпис · ЕП

	КОДИ		
Дата (рік, місяць, число)	2022	01	01
за ЄДРПОУ	36856932		

Підприємство **Товариство з обмеженою відповідальністю "ГРАД ІНВЕСТ РІАЛ ІСТЕЙТ"**
(найменування)

Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)
за Рік 2021 р.

Форма №3 Код за ДКУД 1801004

Стаття	Код	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	116 276	241 473
Повернення податків і зборів	3005	-	16
у тому числі податку на додану вартість	3006	-	16
Цільового фінансування	3010	-	-
Надходження від отримання субсидій, дотацій	3011	-	-
Надходження авансів від покупців і замовників	3015	172 640	-
Надходження від повернення авансів	3020	448	6 450
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	-	-
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035	-	-
Надходження від операційної оренди	3040	-	-
Надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045	-	-
Надходження від страхових премій	3050	-	-
Надходження фінансових установ від повернення позик	3055	-	-
Інші надходження	3095	30 282	23 151
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	(48 786)	(188 609)
Праці	3105	(17 839)	(11 961)
Відрахувань на соціальні заходи	3110	(4 753)	(3 388)
Зобов'язань з податків і зборів	3115	(32 367)	(14 668)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	(6 199)	(2 809)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	(19 436)	(8 364)
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	(6 732)	(3 495)
Витрачання на оплату авансів	3135	(120 387)	(-)
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	(4 060)	(1 491)
Витрачання на оплату цільових внесків	3145	(-)	(-)
Витрачання на оплату зобов'язань за страховими контрактами	3150	(-)	(-)
Витрачання фінансових установ на надання позик	3155	(-)	(-)
Інші витрачання	3190	(30 294)	(27 040)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	**3195**	61 160	23 933
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	-	-
необоротних активів	3205	-	-
Надходження від отриманих:			
відсотків	3215	-	-
дивідендів	3220	-	-
Надходження від деривативів	3225	-	-
Надходження від погашення позик	3230	30 710	-
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	-	-
Інші надходження	3250	-	-

Витрачання на придбання: фінансових інвестицій	3255	(-)	(-)
необоротних активів	3260	(11 831)	(-)
Виплати за деривативами	3270	(-)	(-)
Витрачання на надання позик	3275	(65 115)	(-)
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	(-)	(-)
Інші платежі	3290	(-)	(-)
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	**3295**	-46 236	-
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності			
Надходження від: Власного капіталу	3300	-	-
Отримання позик	3305	-	-
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	-	-
Інші надходження	3340	-	-
Витрачання на: Викуп власних акцій	3345	(-)	(-)
Погашення позик	3350	-	-
Сплату дивідендів	3355	(24 797)	(-)
Витрачання на сплату відсотків	3360	(-)	(-)
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди	3365	(-)	(-)
Витрачання на придбання частки в дочірньому підприємстві	3370	(-)	(-)
Витрачання на виплати неконтрольованим часткам у дочірніх підприємствах	3375	(-)	(-)
Інші платежі	3390	(-)	(-)
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	**3395**	-24 797	-
Чистий рух грошових коштів за звітний період	**3400**	-9 873	23 933
Залишок коштів на початок року	3405	24 312	379
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	-	-
Залишок коштів на кінець року	3415	14 439	24 312

ЕП Хмельов Ігор Якович

Керівник _____ **Хмельов Ігор Якович**

ЕП Петрусенко Олена Василівна

Головний бухгалтер _____ **Петрусенко Олена Василівна**

Електронний підпис • ЕП • Електронний підпис • ЕП

КОДИ		
Дата (рік, місяць, число)	2022	01	01
за ЄДРПОУ	36856932	

Підприємство **Товариство з обмеженою відповідальністю "ГРАД ІНВЕСТ РІАЛ ІСТЕЙТ"**
(найменування)

Звіт про власний капітал
за Рік 2021 р.

Форма №4 **Код за ДКУД** **1801005**

Стаття	Код рядка	Зареєстрований (пайовий) капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	**4000**	74	-	-	-	28 338	-	-	28 412
Коригування: Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на початок року	**4095**	74	-	-	-	28 338	-	-	28 412
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	**4100**	-	-	-	-	23 816	-	-	23 816
Інший сукупний дохід за звітний період	**4110**	-	-	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111	-	-	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	4112	-	-	-	-	-	-	-	-
Накопичені курсові різниці	4113	-	-	-	-	-	-	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих і спільних підприємств	4114	-	-	-	-	-	-	-	-
Інший сукупний дохід	4116	-	-	-	-	-	-	-	-
Розподіл прибутку: Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	(26 521)	-	-	(26 521)
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-	-	-	-
Відрахування до резервного капіталу	4210	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства	4215	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів	4220	-	-	-	-	-	-	-	-

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	-	-	-	-	-	-	-	-
Внески учасників: Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-
Погашення заборго-ваності з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення капіталу: Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-	-
Перепродаж викуп-лених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-	-
Анулювання викупле-них акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
Зменшення номіналь-ної вартості акцій	4280	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-	-
Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	4291	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом змін у капіталі	**4295**	-	-	-	-	(2 705)	-	-	(2 705)
Залишок на кінець року	**4300**	74	-	-	-	25 633	-	-	25 707

ЕП Хмельов Ігор Якович

ЕП Петрусенко Олена Василіана

Керівник **Хмельов Ігор Якович**

Головний бухгалтер **Петрусенко Олена Василівна**

КОДИ		
Дата (рік, місяць, число)	2021	01	01
за ЄДРПОУ	36856932	

Підприємство **Товариство з обмеженою відповідальністю "ГРАД ІНВЕСТ РІАЛ ІСТЕЙТ"**

(найменування)

Звіт про власний капітал

за Рік 2020 р.

Форма №4 **Код за ДКУД** **1801005**

Стаття	Код рядка	Зареєстрований (пайовий) капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	**4000**	74	-	-	-	18 081	-	-	18 155
Коригування: Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	1	-	-	1
Скоригований залишок на початок року	**4095**	74	-	-	-	18 082	-	-	18 156
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	**4100**	-	-	-	-	10 256	-	-	10 256
Інший сукупний дохід за звітний період	**4110**	-	-	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111	-	-	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	4112	-	-	-	-	-	-	-	-
Накопичені курсові різниці	4113	-	-	-	-	-	-	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих і спільних підприємств	4114	-	-	-	-	-	-	-	-
Інший сукупний дохід	4116	-	-	-	-	-	-	-	-
Розподіл прибутку: Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	-	-	-	-
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-	-	-	-
Відрахування до резервного капіталу	4210	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства	4215	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів	4220	-	-	-	-	-	-	-	-

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	-	-	-	-	-	-	-	-
Внески учасників: Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-
Погашення заборго-ваності з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення капіталу: Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-	-
Перепродаж викуп-лених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-	-
Анулювання викупле-них акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
Зменшення номіналь-ної вартості акцій	4280	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-	-
Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	4291	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом змін у капіталі	**4295**	-	-	-	-	10 256	-	-	10 256
Залишок на кінець року	**4300**	74	-	-	-	28 338	-	-	28 412

Керівник _____ **Хмельов Ігор Якович**

Головний бухгалтер _____ _____

ЕП Хмельов
Ігор Якович

Електронний підпис • ЕП • Електронний підпис • ЕП

ЗАТВЕРДЖЕНО
Наказ Міністерства фінансів України
29.11.2000 № 302 (у редакції наказу Міністерства фінансів України від 28.10.2003 № 602)

	Коди		
Дата (рік, місяць,число)	2021	12	31
за ЄДРПОУ	36856932		
за КАТОТТГ [1]	UA8000000000624772		
за СПОДУ			
за КОПФГ	240		
за КВЕД	68.20		

Підприємство **Товариство з обмеженою відповідальністю "ГРАД ІНВЕСТ РІАЛ ІСТЕЙТ"**
Територія м.Київ, Печерський район
Орган державного управління
Організаційно-правова форма господарювання Товариство з обмеженою відповідальністю
Вид економічної діяльності Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна
Одиниця виміру: тис.грн.

ПРИМІТКИ ДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ
за 2021 рік

Форма №5 **Код за ДКУД** **1801008**

I. Нематеріальні активи

Групи нематеріальних активів	Код рядка	Залишок на початок року		Надійшло за рік	Переоцінка (дооцінка +, уцінка -)		Вибуло за рік		Нараховано амортизації за рік	Втрати від зменшення корисності за рік	Інші зміни за рік		Залишок на кінець року	
		первісна (переоцінена) вартість	накопичена амортизація		первісної (переоціненої) вартості	накопиченої амортизації	первісна (переоцінена) вартість	накопичена амортизація			первісної (переоціненої) вартості	накопиченої амортизації	первісна (переоцінена) вартість	накопичена амортизація
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Права користування природними ресурсами	010	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Права користування майном	020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Права на комерційні позначення	030	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Права на об'єкти промислової власності	040	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авторське право та суміжні з ним права	050	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	060	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші нематеріальні активи	070	240	207	19	-	-	-	-	2	-	-	-	259	209
Разом	080	240	207	19	-	-	-	-	2	-	-	-	259	209
Гудвіл	090	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

З рядка 080 графа 14 вартість нематеріальних активів, щодо яких існує обмеження права власності (081) -
вартість оформлених у заставу нематеріальних активів (082) -
вартість створених підприємством нематеріальних активів (083) -
З рядка 080 графа 5 вартість нематеріальних активів, отриманих за рахунок цільових асигнувань (084) -
З рядка 080 графа 15 накопичена амортизація нематеріальних активів, щодо яких існує обмеження права власності (085) -

[1] Кодифікатор адміністративно-територіальних одиниць та територій територіальних громад

II. Основні засоби

Групи основних засобів	Код рядка	Залишок на початок року		Надійшло за рік	Переоцінка (дооцінка +, уцінка -)		Вибуло за рік		Нараховано амортизації за рік	Втрати від зменшення корисності	Інші зміни за рік		Залишок на кінець року		у тому числі			
															одержані за фінансовою орендою		передані в оперативну оренду	
		первісна (переоцінена) вартість	знос		первісної (переоціненої) вартості	зносу	первісна (переоцінена) вартість	знос			первісної (переоціненої) вартості	зносу	первісна (переоцінена) вартість	знос	первісна (переоцінена) вартість	знос	первісна (переоцінена) вартість	знос
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Земельні ділянки	100	2702	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2702	-	-	-	-	-
Інвестиційна нерухомість	105	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Капітальні витрати на поліпшення земель	110	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Будинки, споруди та передавальні пристрої	120	48923	13407	7248	-	-	-	-	2581	-	-	-	56171	15988	-	-	-	-
Машини та обладнання	130	6226	5236	181	-	-	-	-	408	-	-	-	6407	5644	-	-	-	-
Транспортні засоби	140	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Інструменти, прилади, інвентар (меблі)	150	1100	934	95	-	-	-	-	98	-	-	-	1195	1032	-	-	-	-
Тварини	160	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Багаторічні насадження	170	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші основні засоби	180	407	234	-	-	-	-	-	37	-	-	-	407	271	-	-	-	-
Бібліотечні фонди	190	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Малоцінні необоротні матеріальні активи	200	2480	2451	981	-	-	2	2	982	-	-	-	3459	3431	-	-	-	-
Тимчасові (нетитульні) споруди	210	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Природні ресурси	220	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Інвентарна тара	230	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Предмети прокату	240	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші необоротні матеріальні активи	250	1308	1308	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1308	1308	-	-	-	-
Разом	260	63146	23570	8505	-	-	2	2	4106	-	-	-	71649	27674	-	-	-	-

З рядка 260 графа 14	вартість основних засобів, щодо яких існують передбачені чинним законодавством обмеження права власності	(261)	-
	вартість оформлених у заставу основних засобів	(262)	-
	залишкова вартість основних засобів, що тимчасово не використовуються (консервація, реконструкція тощо)	(263)	-
	первісна (переоцінена) вартість повністю амортизованих основних засобів	(264)	7059
	основні засоби орендованих єдиних (цілісних) майнових комплексів	(2641)	-
З рядка 260 графа 8	вартість основних засобів, призначених для продажу	(265)	-
	залишкова вартість основних засобів, утрачених унаслідок надзвичайних подій	(2651)	-
З рядка 260 графа 5	вартість основних засобів, придбаних за рахунок цільового фінансування	(266)	-
Вартість основних засобів, що взяті в операційну оренду		(267)	-
З рядка 260 графа 15	знос основних засобів, щодо яких існують обмеження права власності	(268)	-
З рядка 105 графа 14	вартість інвестиційної нерухомості, оціненої за справедливою вартістю	(269)	-

III. Капітальні інвестиції

Найменування показника	Код рядка	За рік	На кінець року
1	2	3	4
Капітальне будівництво	280	-	1567
Придбання (виготовлення) основних засобів	290	8925	319
Придбання (виготовлення) інших необоротних матеріальних активів	300	981	-
Придбання (створення) нематеріальних активів	310	-	-
Придбання (вирощуваня) довгострокових біологічних активів	320	-	-
Інші	330	-	-
Разом	340	9906	1886

З рядка 340 графа 3 капітальні інвестиції в інвестиційну нерухомість (341) -

фінансові витрати, включені до капітальних інвестицій (342) -

IV. Фінансові інвестиції

Найменування показника	Код рядка	За рік	На кінець року	
			довгострокові	поточні
1	2	3	4	5
А. Фінансові інвестиції за методом участі в капіталі в:				
асоційовані підприємства	350	-	-	-
дочірні підприємства	360	-	-	-
спільну діяльність	370	-	-	-
Б. Інші фінансові інвестиції в:				
частки і паї у статутному капіталі інших підприємств	380	-	-	-
акції	390	-	-	-
облігації	400	-	-	-
інші	410	-	-	-
Разом (розд.А + розд.Б)	420	-	-	-

З рядка 1035 гр. 4 Балансу (Звіту про фінансовий стан) Інші довгострокові фінансові інвестиції відображені:

за собівартістю (421) -

за справедливою вартістю (422) -

за амортизованою собівартістю (423) -

З рядка 1160 гр. 4 Балансу (Звіту про фінансовий стан) Поточні фінансові інвестиції відображені:

за собівартістю (424) -

за справедливою вартістю (425) -

за амортизованою собівартістю (426) -

V. Доходи і витрати

Найменування показника	Код рядка	Доходи	Витрати
1	2	3	4
А. Інші операційні доходи і витрати			
Операційна оренда активів	440	2720	1126
Операційна курсова різниця	450	-	-
Реалізація інших оборотних активів	460	-	-
Штрафи, пені, неустойки	470	23	14
Утримання об'єктів житлово-комунального і соціально-культурного призначення	480	-	-
Інші операційні доходи і витрати	490	76	141
у тому числі: відрахування до резерву сумнівних боргів	491	X	-
непродуктивні витрати і втрати	492	X	-
Б. Доходи і витрати від участі в капіталі за інвестиціями в:			
асоційовані підприємства	500	-	-
дочірні підприємства	510	-	-
спільну діяльність	520	-	-
В. Інші фінансові доходи і витрати			
Дивіденди	530	-	x
Проценти	540	x	1882
Фінансова оренда активів	550	-	-
Інші фінансові доходи і витрати	560	939	1882
Г. Інші доходи і витрати			
Реалізація фінансових інвестицій	570	2477	1024
Доходи від об'єднання підприємств	580	-	-
Результат оцінки корисності	590	-	-
Неопераційна курсова різниця	600	-	-
Безоплатно одержані активи	610	-	x
Списання необоротних активів	620	x	-
Інші доходи і витрати	630	-	-

Товарообмінні (бартерні) операції з продукцією (товарами, роботами, послугами) **(631)** -

Частка доходу від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) за товарообмінними (бартерними) контрактами з пов'язаними сторонами **(632)** - %

З рядків 540-560 графа 4 фінансові витрати, уключені до собівартості активів **(633)** -

VI. Грошові кошти

Найменування показника	Код рядка	На кінець року
1	2	3
Готівка	640	-
Поточний рахунок у банку	650	14464
Інші рахунки в банку (акредитиви, чекові книжки)	660	-
Грошові кошти в дорозі	670	-
Еквіваленти грошових коштів	680	-
Разом	690	14464

З рядка 1090 гр. 4 Балансу (Звіту про фінансовий стан) Грошові кошти, використання яких обмежено **(691)** -

VII. Забезпечення і резерви

Види забезпечень і резервів	Код рядка	Залишок на початок року	Збільшення за звіт. рік		Використано у звітному році	Сторновано невикористану суму у звітному році	Сума очікуваного відшкодування витрат іншою стороною, що врахована при оцінці забезпечення	Залишок на кінець року
			нараховано (створено)	додаткові відрахування				
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Забезпечення на виплату відпусток працівникам	710	382	1780	-	1670	-	-	492
Забезпечення наступних витрат на додаткове пенсійне забезпечення	720	-	-	-	-	-	-	-
Забезпечення наступних витрат на виконання гарантійних зобов'язань	730	-	-	-	-	-	-	-
Забезпечення наступних витрат на реструктуризацію	740	-	-	-	-	-	-	-
Забезпечення наступних витрат на виконання зобов'язань щодо обтяжливих контрактів	750	-	-	-	-	-	-	-
	760	-	-	-	-	-	-	-
	770	-	-	-	-	-	-	-
Резерв сумнівних боргів	775	-	-	-	-	-	-	-
Разом	780	382	1780	-	1670	-	-	492

VIII.Запаси

Найменування показника	Код рядка	Балансова вартість на кінець року	Переоцінка за рік	
			збільшення чистої вартості реалізації *	уцінка
1	2	3	4	5
Сировина і матеріали	800	149	-	-
Купівельні напівфабрикати та комплектуючі вироби	810	-	-	-
Паливо	820	14	-	-
Тара і тарні матеріали	830	-	-	-
Будівельні матеріали	840	-	-	-
Запасні частини	850	-	-	-
Матеріали сільськогосподарського призначення	860	-	-	-
Поточні біологічні активи	870	-	-	-
Малоцінні та швидкозношувані предмети	880	-	-	-
Незавершене виробництво	890	-	-	-
Готова продукція	900	-	-	-
Товари	910	-	-	-
Разом	920	163	-	-

З рядка 920 графа 3 Балансова вартість запасів:

відображених за чистою вартістю реалізації	(921)	-
переданих у переробку	(922)	-
оформлених в заставу	(923)	-
переданих на комісію	(924)	-
Активи на відповідальному зберіганні (позабалансовий рахунок 02)	(925)	-
З рядка 1200 графа 4 Балансу (Звіту про фінансовий стан) запаси, призначені для продажу	(926)	-

* визначається за п. 28 Національного положення (стандарту) бухгалтерського обліку 9 "Запаси".

IX. Дебіторська заборгованість

Найменування показника	Код рядка	Всього на кінець року	у т.ч. за строками непогашення		
			до 12 місяців	від 12 до 18 місяців	від 18 до 36 місяців
1	2	3	4	5	6
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	940	20833	16461	-	4372
Інша поточна дебіторська заборгованість	950	57045	5907	17180	33958

Списано у звітному році безнадійної дебіторської заборгованості (951) -

Із рядків 940 і 950 графа 3 заборгованість з пов'язаними сторонами (952) -

X. Нестачі і втрати від псування цінностей

Найменування показника	Код рядка	Сума
1	2	3
Виявлено (списано) за рік нестач і втрат	960	-
Визнано заборгованістю винних осіб у звітному році	970	-
Сума нестач і втрат, остаточне рішення щодо винуватців , за якими на кінець року не прийнято (позабалансовий рахунок 072)	980	-

XI. Будівельні контракти

Найменування показника	Код рядка	Сума
1	2	3
Дохід за будівельними контрактами за звітний рік	1110	-
Заборгованість на кінець звітного року:		
валова замовників	1120	-
валова замовникам	1130	-
з авансів отриманих	1140	-
Сума затриманих коштів на кінець року	1150	-
Вартість виконаних субпідрядниками робіт за незавершеними будівельними контрактами	1160	-

XII. Податок на прибуток

Найменування показника	Код рядка	Сума
1	2	3
Поточний податок на прибуток	1210	5230
Відстрочені податкові активи: на початок звітного року	1220	-
на кінець звітного року	1225	-
Відстрочені податкові зобов'язання: на початок звітного року	1230	-
на кінець звітного року	1235	-
Включено до Звіту про фінансові результати - усього	1240	5230
у тому числі: поточний податок на прибуток	1241	5230
зменшення (збільшення) відстрочених податкових активів	1242	-
збільшення (зменшення) відстрочених податкових зобов'язань	1243	-
Відображено у складі власного капіталу - усього	1250	-
у тому числі: поточний податок на прибуток	1251	-
зменшення (збільшення) відстрочених податкових активів	1252	-
збільшення (зменшення) відстрочених податкових зобов'язань	1253	-

XIII. Використання амортизаційних відрахувань

Найменування показника	Код рядка	Сума
1	2	3
Нараховано за звітний рік	1300	4108
Використано за рік - усього	1310	-
в тому числі на: будівництво об'єктів	1311	-
придбання (виготовлення) та поліпшення основних засобів	1312	-
з них машини та обладнання	1313	-
придбання (створення) нематеріальних активів	1314	-
погашення отриманих на капітальні інвестиції позик	1315	-
	1316	-
	1317	-

XIV. Біологічні активи

Групи біологічних активів	Код рядка	Обліковуються за первісною вартістю										Обліковуються за справедливою вартістю				
		залишок на початок року		надійшло за рік	вибуло за рік		нараховано амортизації за рік	втрати від зменшення корисності	вигоди від відновлення корисності	залишок на кінець року		залишок на початок року	надійшло за рік	зміни вартості за рік	вибуло за рік	залишок на кінець року
		первісна вартість	накопичена амортизація		первісна вартість	накопичена амортизація				первісна вартість	накопичена амортизація					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Довгострокові біологічні активи – усього в тому числі:	1410	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
робоча худоба	1411	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
продуктивна худоба	1412	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
багаторічні насадження	1413	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1414	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
інші довгострокові біологічні активи	1415	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Поточні біологічні активи – усього в тому числі:	1420	-	x	-	-	x	x	-	-	-	x	-	-	-	-	-
тварини на вирощуванні та відгодівлі	1421	-	x	-	-	x	x	-	-	-	x	-	-	-	-	-
біологічні активи в стані біологічних перетворень (крім тварин на вирощуванні та відгодівлі)	1422	-	x	-	-	x	x	-	-	-	x	-	-	-	-	-
	1423	-	x	-	-	x	x	-	-	-	x	-	-	-	-	-
інші поточні біологічні активи	1424	-	x	-	-	x	x	-	-	-	x	-	-	-	-	-
Разом	1430	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

З рядка 1430 графа 5 і графа 14 вартість біологічних активів, придбаних за рахунок цільового фінансування **(1431)** -

З рядка 1430 графа 6 і графа 16 залишкова вартість довгострокових біологічних активів, первісна вартість поточних біологічних активів і справедлива вартість біологічних активів, утрачених унаслідок надзвичайних подій **(1432)** -

З рядка 1430 графа 11 і графа 17 балансова вартість біологічних активів, щодо яких існують передбачені законодавством обмеження права власності **(1433)** -

XV. Фінансові результати від первісного визнання та реалізації сільськогосподарської продукції та додаткових біологічних активів

Найменування показника	Код рядка	Вартість первісного визнання	Витрати, пов'язані з біологічними перетворен-нями	Результат від первісного визнання		Уцінка	Виручка від реалізації	Собівартість реалізації	Фінансовий результат (прибуток +, збиток -) від	
				дохід	витрати				реалізації	первісного визнання та реалізації
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Продукція та додаткові біологічні активи рослинництва - усього	1500	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
у тому числі: зернові і зернобобові	1510	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
з них: пшениця	1511	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
соя	1512	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
соняшник	1513	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
ріпак	1514	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
цукрові буряки (фабричні)	1515	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
картопля	1516	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
плоди (зерняткові, кісточкові)	1517	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
інша продукція рослинництва	1518	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
додаткові біологічні активи рослинництва	1519	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
Продукція та додаткові біологічні активи тваринництва - усього	1520	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
у тому числі: приріст живої маси – усього	1530	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
з нього: великої рогатої худоби	1531	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
свиней	1532	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
молоко	1533	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
вовна	1534	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
яйця	1535	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
інша продукція тваринництва	1536	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
додаткові біологічні активи тваринництва	1537	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
продукція рибництва	1538	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
	1539	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-
Сільськогосподарська продукція та додаткові біологічні активи - разом	1540	-	(-)	-	(-)	-	-	(-)	-	-

Керівник ЕП Хмельов Ігор Якович — Хмельов Ігор Якович

Головний бухгалтер ЕП Петрусенко Олена Василівна — Петрусенко Олена Василівна

Електронний підпис • ЕП • Електронний підпис • ЕП

Додаток 1
до Положення (стандарту) бухгалтерського обліку
29 "Фінансова звітність за сегментами"

		Коди		
	Дата (рік, місяць, число)	2021	12	31
Підприємство Товариство з обмеженою відповідальністю "ГРАД ІНВЕСТ РІАЛ ІСТЕЙТ"	за ЄДРПОУ	36856932		
Територія м. Київ, Печерський район	за КАТОТТГ	UA80000000000624772		
Орган державного управління	за СПОДУ			
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		
Одиниця виміру: тис.грн.	Контрольна сума			

ДОДАТОК ДО ПРИМІТОК ДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ
"Інформація за сегментами"
за 2021 рік

Форма № 6 Код за ДКУД 1801009

І. Показники пріоритетних звітних господарських сегментів
(господарський, географічний виробничий, географічний збутовий)

Найменування показника	Код рядка	Найменування звітних сегментів												Нерозподілені статті		Усього	
		Оренда землі		Оренда приміщень в ТЦ													
		Звітний рік	Минулий рік	Звітний рік	Минулий рік	Звітний рік	Минулий рік	Звітний рік	Минулий рік	Звітний рік	Минулий рік	Звітний рік	Минулий рік	Звітний рік	Минулий рік	Звітний рік	Минулий рік
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1. Доходи звітних сегментів:																	
Доходи від операційної діяльності звітних сегментів	010	5517	5352	237101	200607	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	242618	205959
з них: доходи від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг): зовнішнім покупцям	011	5517	5352	234282	198338	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	239799	203690
іншим звітним сегментам	012	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
інші операційні доходи	013	-	-	2819	2269	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2819	2269
Фінансові доходи звітних сегментів	020	-	-	939	130	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	939	130
з них: доходи від участі в капіталі, які безпосередньо стосуються звітного сегмента	021	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
інші фінансові доходи	022	-	-	939	130	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	939	130
інші доходи	030	-	-	2477	1965	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2477	1965

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Усього доходів звітних сегментів	040	5517	5352	240517	202702	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	246034	208054
Нерозподілені доходи	050	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	-	-	-	-
з них: доходи від операційної діяльності	051	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	-	-	-	-
фінансові доходи	052	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	-	-	-	-
Вирахування доходів від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) іншим звітним сегментам	060	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Усього доходів підприємства (р. 040 + р. 050 - р. 060)	070	5517	5352	240517	202702	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	246034	208054
2. Витрати звітних сегментів: Витрати операційної діяльності	080	359	341	191383	158835	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	191742	159176
з них: собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг): зовнішнім покупцям	081	359	341	191383	158835	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	191742	159176
іншим звітним сегментам	082	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Адміністративні витрати	090	-	-	19842	12907	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19842	12907
Витрати на збут	100	-	-	1217	727	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1217	727
Інші операційні витрати	110	-	-	1281	9734	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1281	9734
Фінансові витрати звітних сегментів	120	-	-	1882	1745	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1882	1745
з них: втрати від участі в капіталі, які безпосередньо можна віднести до звітного сегмента	121	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
фінансові витрати(відсотки по	122	-	-	1882	1745	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1882	1745
Інші витрати	130	-	-	1024	8434	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1024	8434
Усього витрат звітних сегментів	140	359	341	216629	192382	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	216988	192723
Нерозподілені витрати	150	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	5230	2766	5230	2766
з них: адміністративні, збутові та інші витрати операційної діяльності, не розподілені на звітні сегменти	151	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	-	-	-	-
фінансові витрати	152	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	-	-	-	-
податок на прибуток	154	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	5230	2766	5230	2766

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Вирахування собівартості реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг) іншим звітним сегментам	160	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Усього витрат підприємства (р. 140 + р. 150 - р. 160)	170	359	341	216629	192382	-	-	-	-	-	-	-	-	5230	2766	222218	195489
3. Фінансовий результат діяльності сегмента (р. 040 - р. 140)	180	5158	5011	23888	10320	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29046	15331
4. Фінансовий результат діяльності підприємства (р. 070 - р. 170)	190	5158	5011	23888	10320	-	-	-	-	-	-	-	-	-5230	-2766	23816	12565
5. Активи звітних сегментів	200	3232	3217	149372	126070	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	152604	129287
з них:																	
Дебіт заборгованість за виданими	201	-	-	26988	46667	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26988	46667
Дебіт. заборгованість за товари,	202	530	515	20303	16652	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20833	17167
Інша поточна дебіт.заборгованість	203	-	-	58401	24025	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	58401	24025
Ін.оборотні активи	204	-	-	471	168	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	471	168
Необоротні активи	205	2702	2702	43209	38558	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45911	41260
Нерозподілені активи	220	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	14748	25787	14748	25787
з них:	221	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	-	-	-	-
Гроші та запаси	222	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	14627	25730	14627	25730
ВИТРАТИ МАЙБ.ПЕРІОДІВ	223	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	5	4	5	4
Дебіт.заборгованість з бюджетом	224	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	116	53	116	53
Усього активів підприємства	230	3232	3217	149372	126070	-	-	-	-	-	-	-	-	14748	25787	167352	155074
6. Зобов'язання звітних сегментів	240	-	-	165494	148532	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	165494	148532
з них:																	
КЗ за товари,послуги	241	-	-	43039	18903	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	43039	18903
Інші довгостр.зобов.	242	-	-	4504	4065	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4504	4065
Ін.поточні зобов.	243	-	-	92244	97152	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	92244	97152
Власний капітал	244	-	-	25707	28412	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25707	28412
Нерозподілені зобов'язання	260	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	1858	6542	1858	6542
з них:																	
Розрахунки з бюджетом	261	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	1305	5856	1305	5856
Розрахунки з ОП	262	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	10	-8	10	-8
Поточна кредзаборгованість за	263	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	51	312	51	312
Поточні забезпечення	264	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	492	382	492	382
Усього зобов'язань підприємства (р. 240 + р. 260)	270	-	-	165494	148532	-	-	-	-	-	-	-	-	1858	6542	167352	155074
7. Капітальні інвестиції	280	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1886	1651	1886	1651
8. Амортизація необоротних активів	290	-	-	27883	23777	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	27883	23777

II. Показники за допоміжними звітними господарськими сегментами

(господарський, географічний виробничий, географічний збутовий)

Найменування показника	Код рядка	Найменування звітних сегментів												Нерозподілені статті		Усього	
		Оренда землі		Оренда приміщень в ТЦ													
		Звітний рік	Минулий рік	Звітний рік	Минулий рік	Звітний рік	Минулий рік	Звітний рік	Минулий рік	Звітний рік	Минулий рік	Звітний рік	Минулий рік	Звітний рік	Минулий рік	Звітний рік	Минулий рік
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Доходи від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) зовнішнім покупцям	300	5517	5352	234282	198338	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	239799	203690
Балансова вартість активів звітних сегментів	310	530	515	106163	87512	-	-	-	-	-	-	-	-	60659	67047	167352	155074
Капітальні інвестиції	320	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1886	1651	1886	1651
	330	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	340	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

III. Показники за допоміжними звітними географічними збутовими сегментами

(виробничий, збутовий)

Найменування показника	Код рядка	Найменування звітних сегментів												Нерозподілені статті		Усього	
		Оренда землі		Оренда приміщень в ТЦ													
		Звітний рік	Минулий рік	Звітний рік	Минулий рік	Звітний рік	Минулий рік	Звітний рік	Минулий рік	Звітний рік	Минулий рік	Звітний рік	Минулий рік	Звітний рік	Минулий рік	Звітний рік	Минулий рік
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Доходи від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) зовнішнім покупцям	350	5517	5352	234282	198338	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	239799	203690
Балансова вартість активів звітних сегментів	360	530	515	106163	87512	-	-	-	-	-	-	-	-	60659	67047	167352	155074
Капітальні інвестиції	370	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1886	1651	1886	1651
	380	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	390	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Електронний підпис ЕП

ЕП Хмельов Ігор Якович
Петрусенко Олена Василівна

Керівник Хмельов Ігор Якович

Головний бухгалтер Петрусенко Олена Василівна

[1] Кодифікатор адміністративно-територіальних одиниць та територій територіальних громад

Товариство з обмеженою відповідальністю
«Град Інвест Ріал Істейт»

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ
за рік, що закінчився 31 грудня 2021 року (у тисячах українських гривень)

---

1. Загальні відомості про Компанію

Товариство з обмеженою відповідальністю «Град Інвест Ріал Істейт» (надалі – «Компанія») створено у формі товариства з обмеженою відповідальністю – є суб'єктом господарювання приватної форми власності у вигляді господарського товариства, яке зареєстроване в Україні та є резидентом України.

Засновниками Компанії є Хмельов Ігор Якович – 50% (громадянин України) та Шабаєв Андрій Володимирович – 50% (громадянин України). Загальний розмір статутного капіталу – 74 400,00 грн.

Юридична та фактична адреса Компанії: 01014, м. Київ, вул. Соловцова Миколи, буд. 2, оф. 38/2.

Компанія здійснює свою господарську діяльність в сфері купівлі та продажу нерухомого майна, наданні в оренду та суборенду власного чи орендованого нерухомого майна, та іншу діяльність, спрямовану на отримання на цій основі прибутку.

Компанія не здійснює свою діяльність на підставі ліцензій.
Дата первинної реєстрації: 29.12.2009р.

Місце проведення реєстрації: Шевченківська районна в м. Києві державна адміністрація.

Основні види діяльності за КВЕД:

- Купівля та продаж власного нерухомого майна (КВЕД-2010: Клас 68.10).
- Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна (КВЕД-2010: Клас 68.20).
- Агентства нерухомості (КВЕД-2010: Клас 68.31).
- Рекламні агентства (КВЕД-2010: Клас 73.11).
- Посередництво в розміщенні реклами в засобах масової інформації (КВЕД-2010: Клас 73.12).
- Будівництво житлових і нежитлових будівель (КВЕД-2010: Клас 41.20).

Органами управління Компанії є:

- Загальні збори учасників Товариства.
- Директор.

2. Операційне середовище, ризики та економічні умови

Політична і економічна ситуація в Україні в останні роки залишається нестабільною. Хоча економіка України вважається ринковою, вона продовжує демонструвати певні особливості, властиві економіці, що розвивається. Внаслідок цього, здійснення діяльності в країні пов'язане з ризиками, які є нетиповими для інших країн.

Подальший економічний розвиток України значною мірою залежить від ефективності економічних, фінансових та монетарних заходів, яких вживає Уряд, а також від змін у податковій, юридичній, регулятивній та політичній сферах.

Керівництво не може передбачити всі тенденції, які можуть впливати на економіку України, а також те, який вплив (за наявності такого) вони можуть мати на майбутній фінансовий стан Компанії. Керівництво впевнене, що воно вживає усіх необхідних заходів для забезпечення стабільної діяльності та розвитку Компанії.

3. Основні положення облікової політики

Фінансова звітність Компанії складена згідно з наступними принципами облікової політики.

Загальна інформація

Фінансова звітність Компанії складається відповідно до Національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку, затверджених Міністерством фінансів і зареєстрованих Міністерством юстиції України, які діють на дату складання фінансової звітності, та вимог Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» (996-14), що стосуються складання фінансової звітності. Фінансова звітність складена станом на 31 грудня 2021 року і за період з 1 січня по 31 грудня 2021 року.

Фінансова звітність складена в національній валюті України – гривні. Всі суми відображені в тисячах гривень, крім тих випадків, де зазначено інше.

Ця фінансова звітність містить інформацію про звітні сегменти (господарських або географічних) визначеними за критеріями, наведеними у п.6 – 9 НП(С)БО 29 «Фінансова звітність за сегментами».

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ
за рік, що закінчився 31 грудня 2021 року (у тисячах українських гривень)

Нематеріальні активи

Нематеріальні активи обліковуються за первісною вартістю за вирахуванням накопиченої амортизації. Первісна вартість придбаного нематеріального активу складається з ціни (вартості) придбання, непрямих податків, що не підлягають відшкодуванню, та інших витрат, безпосередньо пов'язаних з його придбанням та доведенням до стану, у якому він придатний для використання за призначенням.

Первісна вартість нематеріальних активів збільшується на суму витрат, пов'язаних із удосконаленням цих нематеріальних активів і підвищенням їх можливостей та/або строку використання, які сприятимуть збільшенню первісно очікуваних майбутніх економічних вигід.

Нарахування амортизації нематеріальних активів здійснюється прямолінійним методом протягом строку корисного використання, який встановлюється Компанією на рівні 2 – 10 років.

Не визнаються нематеріальним активом, а підлягають відображенню у складі витрат того звітного періоду, в якому вони були здійснені: витрати на дослідження, витрати на підготовку і перепідготовку кадрів, витрати на рекламу та витрати на просування продукції на ринку, витрати на створення, реорганізацію та переміщення Підприємства або його частини, витрати на підвищення ділової репутації Підприємства, вартість видань та витрати на створення торгових марок визнаються витратами звітного періоду.

Основні засоби

Компанія обліковує основні засоби за первісною вартістю за вирахуванням накопиченої амортизації.

Первісна вартість основних засобів включає суми, що були сплачені постачальникам активів та підрядникам за виконання будівельно-монтажних робіт (за вирахуванням непрямих податків, які відшкодовуються Компанії), непрямі податки, які пов'язані з придбанням основних засобів і не підлягають відшкодуванню, суми ввізного мита, витрати на установлення і налагодження основних засобів, витрати зі страхування ризиків доставки основних засобів, тощо.

Витрати, пов'язані з об'єктом основних засобів, після первісного визнання збільшують його балансову вартість (капіталізуються) при умові, що вони призводять до підвищення техніко-економічних можливостей об'єкта, що приведе у майбутньому до збільшення економічних вигід, очікуваних від використання об'єкта.

Амортизація не нараховується на об'єкти незавершеного будівництва та невстановленого/не введеного в експлуатацію обладнання.

Якщо ремонтні заходи зумовили підвищення якісних характеристик об'єкта ОЗ і отримання в майбутньому економічних вигід у більшому обсязі, ніж очікувалося на початку його використання, витрати, пов'язані з проведенням таких заходів, у повному обсязі відносять на збільшення первісної вартості об'єкта ОЗ (рах.15).

Витрати, здійснювані для підтримки об'єкта ОЗ у робочому стані (проведення техогляду, нагляду, обслуговування, ремонту тощо) і отримання первісно визначеної суми майбутніх економічних вигід від його використання, включають до складу витрат.

Відповідно до НП(С)БО 16 витрати на ремонт і технічне обслуговування ОЗ відносять до складу:

- собівартості готової продукції (рахунок 23) – за ОЗ, використовуваними безпосередньо в процесі виробництва, якщо об'єкт ОЗ зайнятий у виробництві конкретного виду продукції;
- загальновиробничих витрат (рахунок 91) – за ОЗ, використовуваними безпосередньо в процесі виробництва, якщо об'єкт ОЗ бере участь у виробництві декількох видів продукції;
- адміністративних витрат (рахунок 92) – за ОЗ загальногосподарського призначення;
- витрат на збут (рахунок 93) – за ОЗ, пов'язаними зі збутом продукції;
- інших операційних витрат (рахунок 94) – за ОЗ соціально-культурного призначення і тих, що беруть участь у процесі досліджень і розробок.

Амортизація кожної групи основних засобів розраховується з використанням прямолінійного методу з використанням таких строків корисного використання:

Групи основних засобів	**Роки**
Земельні ділянки	-
будівлі, споруди, передавальні пристрої	12 – 20
машини та обладнання	2 – 5

інструменти, прилади, інвентар (меблі)	4 – 5
інші основні засоби	12

До складу малоцінних необоротних матеріальних активів включаються матеріальні активи строк корисного використання яких більше 12 місяців, а вартість не перевищує вартісного критерію віднесення до складу основних засобів, що визначається згідно норм Податкового кодексу України. Амортизація малоцінних необоротних матеріальних активів розраховується в першому місяці використання об'єкта в розмірі 100 відсотків вартості об'єкта.

Запаси

Запаси визнаються активом, якщо існує імовірність того, що Компанія отримає в майбутньому економічні вигоди, пов'язані з їх використанням, та їх вартість може бути достовірно визначена.

Запаси відображаються в бухгалтерському обліку і звітності за найменшою з двох оцінок: первісною вартістю або чистою вартістю реалізації.

Оцінка запасів товарів при вибутті здійснюється за методом ФІФО.

Забезпечення

Підприємством створюється забезпечення для відшкодування наступних (майбутніх) операційних витрат на виплату відпусток працівникам.

Сума забезпечення на виплату відпусток визначається щомісяця як добуток фактично нарахованої заробітної плати працівникам і відсотка, обчисленого як відношення річної планової суми на оплату відпусток до загального планового фонду оплати праці з урахуванням відповідної суми відрахувань на загальнообов'язкове державне соціальне страхування.

Забезпечення використовується для відшкодування лише тих витрат, для покриття яких воно було створено.

Залишок забезпечення переглядається щомісячно та, у разі потреби, коригується (збільшується або зменшується).

Дебіторська заборгованість

Поточна дебіторська заборгованість, яка є фінансовим активом (крім придбаної заборгованості та заборгованості, призначеної для продажу), включається до підсумку балансу за чистою реалізаційною вартістю. Дебіторська заборгованість визнається активом, якщо існує ймовірність отримання підприємством майбутніх економічних вигод та може бути достовірно визначена її сума.

Порядок визначення резерву сумнівних боргів наведено в НП(С)БО 10 «Дебіторська заборгованість». Величина резерву сумнівних боргів визначається за методом застосування абсолютної суми сумнівної заборгованості. Компанія визначає величину резерву сумнівної заборгованості на підставі аналізу платоспроможності дебіторів. Безнадійні борги списуються в разі їх виявлення.

Податок на прибуток

Поточний податок

Поточні податкові активи і зобов'язання за поточний і попередні періоди оцінюються за сумою, передбачуваною до відшкодування від або сплати до податкових органів. Поточний податок на прибуток Компанії розраховується у відповідності з українськими правилами оподаткування і визначається виходячи з доходів і витрат, які підлягають оподаткуванню, та включаються Компанією в декларацію з податку на прибуток. Ставка податку на прибуток в 2021 і 2020 роках складала 18%.

Грошові кошти та їх еквіваленти

В складі грошових коштів обліковуються кошти на рахунках у банках.

Витрати майбутніх періодів

До складу витрат майбутніх періодів Компанія відносить витрати, понесені у звітному періоді (є оплата та документальне підтвердження здійснення витрат), але які належать до майбутніх періодів та доходи, пов'язані з такими витратами, виникнуть у наступних періодах.

До складу витрат майбутніх періодів відносяться витрати на передплату на газети та журнали. Зазначені витрати

включаються до складу витрат операційної діяльності за напрямками витрат діяльності пропорційно календарним дням оплаченого періоду.

Оренда

Витрати Компанії на поліпшення об'єкту операційної оренди (модернізація, модифікація, добудова, дообладнання, реконструкція тощо), що приводять до збільшення майбутніх економічних вигод, відображаються як капітальні інвестиції у створення (будівництво) основних засобів. Витрати на ремонт пов'язаний із підтриманням орендованого об'єкта операційної оренди у робочому стані (що не призводить до збільшення первісно очікуваних економічних вигод), відображаються у складі поточних витрат.

Операції в іноземній валюті

Операції в іноземній валюті під час первісного визнання відображаються Компанією у валюті звітності шляхом перерахунку суми в іноземній валюті із застосуванням валютного курсу на дату здійснення операції. Операції з безготівкових розрахунків в іноземній валюті відображаються у валюті звітності у сумі, визначеній у документах банку, з урахуванням особливостей застосування банком валютного курсу на дату здійснення операції.

Курсові різниці за монетарними статтями в іноземній валюті визначаються на дату балансу, а також на дату здійснення господарської операції в її межах.

Для визначення курсових різниць застосовується валютний курс на дату балансу та валютний курс на дату здійснення операції.

Курсові різниці від перерахунку грошових коштів в іноземній валюті та інших монетарних статей про операційну діяльність відображаються у складі доходів (витрат) від операційної курсової різниці.

Курсові різниці від перерахунку монетарних статей від інвестиційної і фінансової діяльності (курсові різниці від перерахунку заборгованостей за кредитами у іноземній валюті, за нарахованими відсотками по таким кредитам, по заборгованості за в іноземній валюті за отримані необоротні активи) відображаються у складі доходів (витрат) від операційної курсової різниці.

Визнання доходів та витрат

Дохід Компанії визнається під час збільшення активу або зменшення зобов'язання, що зумовлює зростання власного капіталу (за винятком зростання капіталу за рахунок внесків учасників підприємства), за умови, що оцінка доходу може бути достовірно визначена.

Дохід (виручка) від реалізації товарів, послуг, інших активів визнається в разі наявності всіх наведених нижче умов: покупцеві передані ризики й вигоди, пов'язані з правом власності на продукцію (товар, послуг,інший актив); Компанія не здійснює надалі управління та контроль за реалізованою продукцією (товарами, послугами, іншими активами); сума доходу (виручка) може бути достовірно визначена; є впевненість, що в результаті операції відбудеться збільшення економічних вигод Компанії, а витрати, пов'язані з цією операцією, можуть бути достовірно визначені.

Витрати відображаються в бухгалтерському обліку одночасно зі зменшенням активів або збільшенням зобов'язань.

Витратами звітного періоду визнаються або зменшення активів, або збільшення зобов'язань, що призводить до зменшення власного капіталу Компанії (за винятком зменшення капіталу внаслідок його вилучення або розподілу власниками), за умови, що ці витрати можуть бути достовірно оцінені.

Витрати визнаються витратами певного періоду одночасно з визнанням доходу, для отримання якого вони здійснені.

Витрати, які неможливо прямо пов'язати з доходом певного періоду, відображаються у складі витрат того звітного періоду, в якому вони були здійснені.

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ
за рік, що закінчився 31 грудня 2021 року (у тисячах українських гривень)

4. Інші надходження та витрачання включені до Звіту про рух грошових коштів

У рядку 3095 **«Інші надходження»** у результаті операційної діяльності Звіту про рух грошових коштів наведено:

Стаття	2020 рік, тис.грн.	2021 рік, тис.грн.
Повернення безвідсоткових фінансових позик	22 933	-
Повернення авансового платежу (помилковий)	-	30 000
Надходження коштів від ФСС України	218	278
Інші надходження	-	4
Всього:	**23 151**	**30 282**

У рядку 3190 **«Інші витрачання»** у результаті операційної діяльності Звіту про рух грошових коштів наведено:

Стаття	2020 рік, тис.грн.	2021 рік, тис.грн.
Витрати РКО	69	131
Розрахунки з підзвітними особами	21	75
Авансовий платіж за оренду приміщення	-	30 000
Фінансові позики видані	26 910	-
Інші витрати	40	88
Всього:	**27 040**	**30 294**

5. Нематеріальні активи

У статті балансу «Нематеріальні активи» відображається вартість об'єктів, первісна вартість яких складається з ціни (вартості) придбання відповідно до НП(С)БО 8 «Нематеріальні активи». Нарахування амортизації нематеріальних активів здійснюється протягом строку корисного використання, починаючи з місяця наступного за місяцем вводу в експлуатацію.

Інформація щодо нематеріальних активів наведено нижче:

Нематеріальні активи	Інші нематеріальні активи	Всього
Первісна вартість на 01.01.2020р., тис.грн.	240	240
Надійшло у 2020 році, тис.грн.	-	-
Вибуло у 2020 році, тис.грн.	-	-
Знос на 31.12.2020р., тис.грн.	207	207
Балансова вартість на 31.12.2020р., тис.грн	33	33
Первісна вартість на 01.01.2021р., тис.грн.	240	240
Надійшло у 2021 році, тис.грн.	19	19
Вибуло у 2021 році, тис.грн.	-	-
Знос на 31.12.2021р., тис.грн.	209	209
Первісна вартість на 31.12.2021р., тис.грн.	259	259
Балансова вартість на 31.12.2021р., тис.грн	31	31

Подій та обставин, які спричинили зменшення або відновлення корисності нематеріальних активів протягом 2021 року не відбулось.

6. Основні засоби

У статті Балансу «Основні засоби» відображено вартість основних засобів.

Протягом періоду, що перевірявся, визначення складу основних засобів здійснювалося відповідно до НП(С)БО 7 «Основні засоби».

Інформація про рух основних засобів в 2021 році наведено в таблиці:

Основні засоби	Земельні ділянки	Будинки, споруди	Машини і обладнан-ня	Інструменти, прилади інвентар (меблі)	Інші основні засоби	МНМА	Інші НМА	Разом
Первісна вартість на 01.01.2021р., тис.грн.	2 702	48 923	6 226	1 100	407	2 480	1 308	63 146

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ
за рік, що закінчився 31 грудня 2021 року (у тисячах українських гривень)

Основні засоби	Земельні ділянки	Будинки, споруди	Машини і обладнан-ня	Інструменти, прилади інвентар (меблі)	Інші основні засоби	МНМА	Інші НМА	Разом
Надійшло за 2021 рік, тис.грн.	-	7 248	181	95	-	981	-	8 505
Вибуло за 2021 рік, тис.грн.	-	-	-	-	-	2	-	2
Первісна вартість на 31.12.2021р., тис.грн.	2 702	56 171	6 407	1 195	407	3 459	1 308	71 649
Знос на 01.01.2021р., тис.грн.	-	13 407	5 236	934	234	2 451	1 308	23 570
Вибуло за 2021 рік (знос), тис.грн.	-	-	-	-	-	2	-	2
Амортизація за 2021 рік, тис.грн.	-	2 581	408	98	37	982	-	4 106
Знос на 31.12.2021р. тис.грн.	-	15 988	5 644	1 032	271	3 431	1 308	27 674
Балансова вартість на 01.01.2021р., тис.грн.	2 702	35 516	990	166	173	29	-	39 576
Балансова вартість на 31.12.2021р., тис.грн.	2 702	40 183	763	163	136	28	-	43 975

Амортизація основних засобів нараховувалася щомісяця прямолінійним методом виходячи з встановленого Компанією терміну корисного використання та первісної вартості об'єктів основних засобів.

Амортизація малоцінних необоротних матеріальних активів (МНМА) нараховується в першому місяці використання в розмірі 100% його вартості.

Вартісна ознака МНМА в період з 01.01.2021р. по 31.12.2021р. була встановлена на рівні, що не перевищує 20 тис.грн.

Сума укладених угод на придбання у майбутньому основних засобів на 31.12.2021р. складає 1 117 тис.грн.

Для порівняння нижче в таблиці наведена інформація про рух основних засобів в 2020 році:

Основні засоби	Земельні ділянки	Будинки, споруди	Машини і обладнан-ня	Інструменти, прилади інвентар (меблі)	Інші основні засоби	МНМА	Інші НМА	Разом
Первісна вартість на 01.01.2020р., тис.грн.	2 600	48 879	5 777	1 040	407	2 005	1 310	62 018
Надійшло за 2020 рік, тис.грн.	102	44	449	60	-	488	-	1 143
Вибуло за 2020 рік, тис.грн.	-	-	-	-	-	13	2	15
Первісна вартість на 31.12.2020р., тис.грн.	2 702	48 923	6 226	1 100	407	2 480	1 308	63 146
Знос на 01.01.2020р., тис.грн.	-	10 890	4 580	803	196	1 976	1 310	19 755
Вибуло за 2020 рік (знос), тис.грн.	-	-	-	-	-	13	2	15
Амортизація за 2020 рік, тис.грн.	-	2 517	656	131	38	488	-	3 830
Знос на 31.12.2020р. тис.грн.	-	13 407	5 236	934	234	2 451	1 308	23 570
Балансова вартість на 01.01.2020р., тис.грн.	2 600	37 989	1 197	237	211	29	-	42 263
Балансова вартість на 31.12.2020р., тис.грн.	2 702	35 516	990	166	173	29	-	39 576

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ
за рік, що закінчився 31 грудня 2021 року (у тисячах українських гривень)

7. Оренда

Компанія уклала угоди операційної оренди офісних та виробничих приміщень у якості орендаря. Середній термін оренди становить від 1 до 3 років з правом подовження оренди, передбаченим умовами орендних угод. На 31 грудня загальна сума майбутніх мінімальних орендних платежів за невідмовною орендою за строками оренди була наступною:

Строк	2021 рік, тис.грн.	2020 рік, тис.грн.
до одного року	320	209
від одного до п'яти років	-	-
більше п'яти років	-	-

8. Дебіторська заборгованість

У статті Балансу «Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги» відображена сума поточної заборгованості покупців за реалізовані їм товари:

Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	01.01.2021р., тис.грн.	31.12.2021р., тис.грн.
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	17 167	20 833
Резерв сумнівних боргів	-	-

У статті Балансу «Дебіторська заборгованість за виданими авансами» відображається сума авансів, наданих іншим підприємствам у рахунок наступних платежів, яка становить:

Дебіторська заборгованість за виданими авансами	01.01.2021р., тис.грн.	31.12.2021р., тис.грн.
Видані аванси на поставку продукції, виконання робіт (послуг)	46 667	26 988
Всього:	**46 667**	**26 988**

У статті Балансу «Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом» відображається переплата за податками, зборами та іншими платежами, яка становить:

Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	01.01.2021р., тис.грн.	31.12.2021р.,тис.грн.
Податок на доходи фіз.осіб	48	52
Військовий збір	5	6
ПДВ	-	58
Всього:	53	116

У статті Балансу «Інша поточна дебіторська заборгованість» відображається заборгованість дебіторів, що не може бути включена в інші статті дебіторської заборгованості.

Склад іншої поточної дебіторської заборгованості наведено нижче:

Інша поточна дебіторська заборгованість	01.01.2021р., тис.грн.	31.12.2021р., тис.грн.
Заборгованість за поворотними фінансовими позиками виданими	22 483	56 888
Розрахунки з іншими дебіторами (в національній валюті)	1 499	1 487
Розрахунки з держ.цільовими фондами	20	5
Розрахунки із загальнообов'язкового державного соціального страхування	23	21
Всього:	**24 025**	**58 401**

9. Витрати майбутніх періодів та інші оборотні активи

Рядок 1170 «Витрати майбутніх періодів» Звіту про фінансовий стан включає наступні компоненти:

Вид витрат майбутніх періодів	31.12.2020р., тис.грн.	31.12.2021р., тис.грн.
Передплата на газети та журнали	4	5
Всього:	**4**	**5**

Рядок 1190 «Інші оборотні активи» представлений наступним чином:

Стаття	31.12.2020р., тис.грн.	31.12.2021р., тис.грн.
Сума ПДВ по отриманих авансах	109	67
Сума ПДВ по неотриманих податкових накладних	59	404
Всього:	**168**	**471**

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ
за рік, що закінчився 31 грудня 2021 року (у тисячах українських гривень)

Рядок 1165 «Гроші та їх еквіваленти» представлений наступним чином:

Стаття	31.12.2020р., тис.грн.	31.12.2021р., тис.грн.
Гроші на банківських рахунках	24 312	14 439
Рахунок електронного адміністрування ПДВ	1 403	25
Всього:	**25 715**	**14 464**

Компанією 07.07.2021р. був укладений з АТ «Альфа-Банк» Договір застави майнових прав на грошові кошти на банківському рахунку № 210/21.

10. Власний капітал

Зареєстрований капітал включає в себе внески Учасників – резидентів:

Хмельов Ігор Якович, якому належить частка у розмірі 37 200 (тридцять сім тисяч двісті) гривень, що становить 50% у статутному капіталі Компанії; та

Шабаєв Андрій Володимирович, якому належить частка у розмірі 37 200 (тридцять сім тисяч двісті) гривень, що становить 50% у статутному капіталі Компанії.

Розмір статутного капіталу зафіксовано в Статуті Компанії. Збільшення статутного капіталу здійснюється за рішенням Загальних зборів учасників. Залишок статутного капіталу на початок та на кінець звітного року не змінювався і відповідає розміру статутного капіталу, зазначеного в Статуті. Зареєстрований капітал становить 74 400 (сімдесят чотири тисячі чотириста) грн. і сформований за рахунок грошових внесків Учасника. Протягом 2021 року зміни в статут не вносились.

Інформація про нерозподілений прибуток:

Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	тис.грн.
Станом на 01.01.2021р.	**28 338**
Прибуток (збиток) за 2021 рік	23 816
Виплата власникам (дивіденди)	-26 521
Станом на 31.12.2021р.	**25 633**

11.05.2021р. на підставі затвердженого річного фінансового звіту Товариства за 2019 рік, було прийнято Протокол Загальних зборів Учасників №11/05/2021 розподілити нерозподілений прибуток Товариства за 2019 рік у розмірі 35 262 906,50 грн. (тридцять п'ять мільйонів двісті шістдесят дві тисячі дев'ятсот шість гривень 50 коп.) наступним чином:

- частину нерозподіленого прибутку Товариства за 2019 рік у розмірі 14 000 000,00 грн. (чотирнадцять мільйонів гривень 00 коп.) спрямувати на виплату дивідендів;
- частину нерозподіленого прибутку Товариства за 2019 рік у розмірі 21 262 906,50 грн. (двадцять один мільйон двісті шістдесят дві тисячі дев'ятсот шість гривень 50 коп.) залишити у розпорядженні Товариства.

15.12.2021р. на підставі затвердженого річного фінансового звіту Товариства за 2019 рік, було прийнято Протокол Загальних зборів Учасників №15/12/2021 розподілити нерозподілений прибуток Товариства за 2019 рік у розмірі 21 262 906,50 грн. (двадцять один мільйон двісті шістдесят дві тисячі дев'ятсот шість гривень 50 коп.) наступним чином:

- частину нерозподіленого прибутку Товариства за 2019 рік у розмірі 12 521 172,00 грн. (дванадцять мільйонів п'ятсот двадцять одна тисяча сто сімдесят дві гривні 00 коп.) спрямувати на виплату дивідендів;
- частину нерозподіленого прибутку Товариства за 2019 рік у розмірі 8 741 734,50 грн. (вісім мільйонів сімсот сорок одна тисяча сімсот тридцять чотири гривні 50 коп.) залишити у розпорядженні Товариства.

Рішення щодо нерозподіленого прибутку за 2020-2021 роки Товариством не приймалось.

11. Довгострокові зобов'язання та забезпечення

У статті Балансу «Інші довгострокові зобов'язання» відображається кредиторська заборгованість по гарантійним платежам, яка не підлягає поверненню протягом дванадцяти місяців з дати Балансу.

Рядок 1515 «Інші довгострокові зобов'язання» Звіту про фінансовий стан Компанії включає наступні компоненти:

Стаття	31.12.2020р., тис.грн.	31.12.2021р., тис.грн.
Довгострокова кредиторська заборгованість по гарантійним платежам	4 065	4 504
Всього:	**4 065**	**4 504**

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ
за рік, що закінчився 31 грудня 2021 року (у тисячах українських гривень)

12. Поточні забезпечення

Станом на 31 грудня 2021 року Компанія створила забезпечення (резерв) на оплату відпусток в сумі 492,3 тис.грн. (2020 рік: 382,1 тис.грн..). Резерв на оплату відпусток сформований під забезпечення оплати чергових відпусток, що зароблені працівниками Компанії, проте не використані у звітному періоді і буде використаний у наступних звітних періодах.

Рядок 1610 «Поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями» Звіту про фінансовий стан Компанії включає наступні компоненти:

Стаття	31.12.2020р., тис.грн.	31.12.2021р., тис.грн.
Кредиторська заборгованість по гарантійним платежам	3 911	4 081
Всього:	**3 911**	**4 081**

Рядок 1635 «Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами» Звіту про фінансовий стан Компанії включає наступні компоненти:

Стаття	31.12.2020р., тис.грн.	31.12.2021р., тис.грн.
Одержані аванси від покупців	312	51
Всього:	**312**	**51**

13. Інші поточні зобов'язання

Рядок 1690 «Інші поточні зобов'язання» Звіту про фінансовий стан Компанії включає наступні компоненти:

Стаття	31.12.2020р., тис.грн.	31.12.2021р., тис.грн.
Розрахунки по нарахованим відсоткам	39 866	39 771
Сума ПДВ по наданих авансах	7 747	4 377
Розрахунки з іншими кредиторами	350	333
Розрахунки по кредитам	45 278	43 682
Всього:	**93 241**	**88 163**

14. Податок на прибуток

Компанія відповідно до Національного положення (стандарту) бухгалтерського обліку 17 «Податок на прибуток» на дату звітності розраховує суму витрат (доходу) з податку на прибуток, яка складається з поточного податку на прибуток з урахуванням відстроченого податкового зобов'язання і відстроченого податкового активу

В Компанії відсутні джерела для формування відстроченого податкового активу та відстроченого податкового зобов'язання.

15. Доходи

Дохід визнавався при збільшенні активів або зменшенні зобов'язань, що призводило до збільшення розміру власного капіталу і за умови, що оцінку доходу можливо було достовірно визначити.

Чистий дохід (виручка) від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг), складав:

Стаття	2020 рік, тис.грн.	2021 рік, тис.грн.
Дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	203 690	239 799
Всього:	**203 690**	**239 799**

У складі **«Інших операційних доходів»** обліковуються:

Стаття	2020 рік, тис.грн.	2021 рік, тис.грн.
Дохід від штрафів пені неустойки	-	22
Дохід від операційної курсової різниці	2 233	2 720
Дохід від списання кредиторської заборгованості	36	77
Всього:	**2 269**	**2 819**

В складі **«Інші доходи»** враховано:

Стаття	2020 рік, тис.грн.	2021 рік, тис.грн.
Дохід від неопераційної курсової різниці	1 965	2 477
Всього:	**1 965**	**2 477**

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ
за рік, що закінчився 31 грудня 2021 року (у тисячах українських гривень)

В складі **«Фінансових доходів»** враховано:

Стаття	2020 рік, тис.грн.	2021 рік, тис.грн.
Дисконтування довгострокової дебіторської заборгованості	130	939
Всього:	**130**	**939**

16. Витрати

Витрати відображалися Компанією в бухгалтерському обліку одночасно зі зменшенням активів або збільшенням зобов'язань.

Витрати звітного періоду визнавались або зменшенням активів або збільшенням зобов'язань, що призводить до зменшення власного капіталу підприємства, за умови, якщо ці витрати можна було достовірно оцінити.

У складі **«Адміністративних витрат»** враховано:

Стаття витрат	2020 рік, тис.грн.	2021 рік, тис.грн.
Витрати на оплату праці та внески на соціальні заходи адміністративного персоналу	4 732	7 876
Витрати на орендну плату та утримання приміщень	3 626	5 383
Витрати на РКО	75	96
Витрати на оплату послуг зв'язку, телекомунікації та інших інформаційних послуг	189	208
Витрати на інформаційно-консультаційні послуги	314	285
Витрати на створення забезпечень	332	573
Витрати на юридичні послуги, та врегулювання спорів в судах	68	117
Витрати на технічну підтримку офісної техніки та супровід програмного забезпечення	2 778	3 113
Витрати на інші податки	293	322
Витрати на амортизацію	167	650
Витрати на відрядження	36	283
Інші адміністративні витрати	297	936
Всього:	**12 907**	**19 842**

У складі **«Інших операційних витрат»** враховано:

Стаття	2020 рік, тис.грн.	2021 рік, тис.грн.
Витрати від операційної курсової різниці	9 580	1 126
Інші витрати операційної діяльності	128	117
Резерв сумнівних боргів	26	24
Штрафи, пені, неустойки	-	14
Всього:	**9 734**	**1 281**

У складі **«Витрати на збут»** враховано:

Стаття	2020 рік, тис.грн.	2021 рік, тис.грн.
Витрати на оплату праці та внески на соціальні заходи	166	179
Витрати на амортизацію.	9	3
Витрати на рекламу й дослідження ринку	552	1 011
Інші витрати	-	24
Всього:	**727**	**1 217**

В складі **«Інших витрат»** враховано:

Стаття	2020 рік, тис.грн.	2021 рік, тис.грн.
Витрати від неопераційної курсової різниці	8 434	1 024
Всього:	**8 434**	**1 024**

В складі **«Фінансових витрат»** враховано:

Стаття	2020 рік, тис.грн.	2021 рік, тис.грн.
Відсотки по кредитам та гарантіями.	1 138	1 358
Витрати дисконтування	607	524
Всього:	**1 745**	**1 882**

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ
за рік, що закінчився 31 грудня 2021 року (у тисячах українських гривень)

17. Пов'язані особи

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

- підприємства, які прямо або опосередковано контролюють або перебувають під контролем, або ж перебувають під спільним контролем разом з Компанією;
- члени провідного управлінського персоналу Компанії;
- близькі родичі особи, зазначеної вище.

Нижче в таблиці наведено операції з пов'язаними особами протягом 2021 року:

Операція з пов'язаною особою	Назва контрагента	2021 рік, тис.грн.			
		заборгованість на 01.01.2021р.	отримано/ надано протягом року	сплачено	заборгованість на 31.12.2021р.
Оренда приміщення (заборгованість за виданими авансами)	ПРАТ «ЦЕНТРЕЛЕВАТОРМЛИНБУД» (постачальник)	905	1 955	3 858	997
попередній платіж згідно договору купівлі-продажу нерухомого майна	ТОВ «ГРІН РІЕЛТІ» (постачальник)	-	-	1 777	1 777
Дивіденди	Хмельов Ігор Якович	-	-	12 399	-
Дивіденди	Шабаєв Андрій Володимирович	-	-	12 399	-

Операція з пов'язаною особою	Назва контрагента	2020 рік, тис.грн.			
		заборгованість на 01.01.2020р.	отримано/ надано протягом року	сплачено	заборгованість на 31.12.2020р.
Оренда приміщення (заборгованість за виданими вансами)	ПРАТ «ЦЕНТРЕЛЕВАТОРМЛИНБУД» (постачальник)	338	1 955	712	905

Виплати управлінському персоналу	2020 рік, тис.грн.	2021 рік, тис.грн.
Кількість управлінського персоналу	2	2
Виплати винагороди провідному управлінському персоналу	141	244

18. Фінансова звітність за сегментами

Компанія надає фінансовий звіт за сегментами (господарських або географічних), визначеними за критеріями, наведеними у п.6 – 9 НП(С)БО 29 «Фінансова звітність за сегментами» щодо яких має розкриватися інформація у річній фінансовій звітності.

19. Безперервність діяльності

Керівництво Компанії підготувало цю фінансову звітність відповідно до принципу безперервності діяльності. При формуванні професійного судження стосовно доречності застосування цього принципу, керівництво врахувало фінансовий стан Компанії, поточні плани, прибутковість діяльності, можливий вплив введених карантинних заходів урядом України у зв'язку з поширенням коронавірусної хвороби COVID-19, можливий вплив військової агресії російської федерації проти України та запровадженого у зв'язку с нею воєнний стан в Україні, а також доступ до фінансових ресурсів.

За 2021 рік Компанія отримала чистий прибуток у розмірі 22,8. грн., поточні зобов'язання перевищують поточні активи на 11 695 тис.грн.

Керівництво Компанії проаналізувало вплив всіх наявних обставин на здатність Компанії продовжувати

безперервну діяльність щонайменше протягом наступних 12 місяців та дійшло висновку, що спроможність Компанії функціонувати в якості безперервно діючого підприємства залежить від істотних припущень, а саме – що інтенсивність воєнних дій та обсяг територій України, на які вторглися російські війська, значно не збільшаться. Керівництво робить кроки для покращення фінансових результатів і ліквідності Компанії. З урахуванням викладених вище факторів, керівництво дійшло висновку, що, попри описані вище поточні обставини та вплив, з огляду на позитивні тенденції за фінансовими результатами останніх років, позитивні грошові потоки від операційної діяльності Компанії, очікувані грошові надходження від погашення дебіторської заборгованості, географічне розташування компанії та її значних операцій, а також враховуючи що Компанія продовжує працювати після 24 лютого 2022 року протягом періоду воєнного стану та отримувати доходи і надходження грошових коштів від клієнтів та виконувати фінансові зобов'язання, керівництво вважає обґрунтованим застосування припущення про подальшу безперервну діяльність Компанії при підготовці цієї фінансової звітності. Керівництво продовжить відстежувати потенційний вплив війни і вживатиме всіх можливих заходів для мінімізації будь-яких наслідків.

Однак подальший розвиток воєнних дій, включаючи їх масштаби, інтенсивність або потенційні терміни припинення цих дій, є невизначеними. Непередбачуваність подальшого розвитку війни та її потенційно великий масштаб представляють суттєву невизначеність, що може мати значний вплив на діяльність, виручку та фінансові результати Компанії в цілому.

20. Управління фінансовими ризиками

Основні фінансові зобов'язання Компанії включають торгову та іншу кредиторську заборгованість. Основною метою даних фінансових зобов'язань є залучення коштів для фінансування операцій Компанії. У Компанії є торгова та інша дебіторська заборгованість, грошові кошти, які виникають безпосередньо в ході її операційної діяльності.

Компанія схильна до ринкового ризику, кредитного ризику та ризику ліквідності. Ризик є невід'ємною частиною економічної діяльності Компанії. Компанія прагне до визначення, оцінки, моніторингу та управління кожним видом ризиків у своїй діяльності відповідно до визначеної політики і процедур.

Керівництво Компанії контролює процес управління цими ризиками. Керівництво Компанії стежить за тим, щоб діяльність Компанії, пов'язана з фінансовими ризиками, здійснювалася згідно з політикою та процедурами, а визначення, оцінка фінансових ризиків та управління ними відбувалися згідно з політикою Компанії та її готовності приймати на себе ризики. Інформація про дані ризики наведена нижче.

Ринковий ризик

Ринковий ризик – це ризик того, що справедлива вартість майбутніх грошових потоків за фінансовим інструментом коливатиметься внаслідок змін ринкових цін. Ринкові ціни включають в себе три типи ризику: валютний ризик та інші цінові ризики, наприклад, ризик зміни цін на інструменти капіталу.

Валютний ризик

Валютний ризик – це ризик того, що справедлива вартість майбутніх грошових потоків за фінансовим інструментом коливатиметься внаслідок змін у валютних курсах.

Залежність Компанії від валютного ризику представлена на основі балансової вартості суттєвих фінансових інструментів у валюті таким чином:

в тисячах гривень	31 грудня 2021 року	31 грудня 2020 року
Розрахунки з іноземними постачальникам	362 655	-
Розрахунки за кредитами	43 681 881/1 601 348	45 277 464/1 601 348
Розрахунки по відсотках	39 771 286/1 457 988	39 865 701/1 409 947
Чиста балансова позиція	**83 815 822 /3 059 336**	**85 143 165/3 011 295**

З метою мінімізації валютного ризику Компанія не залучала нові позики в іноземній валюті в 2021 році.

Кредитний ризик

Кредитний ризик – ризик того, що Компанія понесе фінансові збитки, оскільки контрагенти не виконують свої зобов'язання за фінансовим інструментом або клієнтським договором. Компанія схильна до кредитного ризику, пов'язаного з її операційною діяльністю (насамперед, щодо торгової дебіторської заборгованості) та фінансовою діяльністю, включаючи депозити в банках та інші фінансові інструменти.

Хоча на погашення дебіторської заборгованості можуть впливати економічні фактори, керівництво вважає, що не існує значного ризику збитків для Компанії, щоб змусило її створювати додаткові резерви під погашення дебіторської заборгованості. Компанія оцінює кредитну історію клієнта з урахуванням його фінансового стану, минулого досвіду та інших факторів.

Грошові кошти розміщуються у фінансових установах, які мають на момент розміщення мінімальний ризик дефолту.

Максимально схильні кредитному ризику на звітну дату представлено балансовою вартістю кожного класу фінансових активів:

Стаття	31 грудня 2021 року, тис.грн.	31 грудня 2020 року, тис.грн.
Торгова дебіторська заборгованість	20 833	17 167
Дебіторська заборгованість за виданими авансами	26 988	46 667
Інша дебіторська заборгованість	58 401	24 025
Грошові кошти та їх еквіваленти	14 464	25 715
Всього:	**120 686**	**113 574**

Ризик ліквідності

Ризик ліквідності – це ризик того, що Компанія зіткнеться з труднощами в зв'язку з погашеннями своїх фінансових зобов'язань. Ризик ліквідності управляється Дирекцією. Керівництво здійснює моніторинг щомісячних прогнозів грошових потоків Компанії.

Внаслідок динамічного характеру основного бізнесу, Компанія прагне підтримувати гнучкість у фінансуванні, підтримуючи наявні надані кредитні лінії або маючи інші можливості для фінансування оборотного капіталу Компанії.

Строк погашення для фінансових активів та зобов'язань Компанії визначено як за вимогою або до одного року.

Внаслідок введення карантинних заходів урядом України у зв'язку з поширенням коронавірусної хвороби COVID-19 та введення воєнного стану Указом Президента України у зв'язку з військовою агресією російської федерації проти України управлінським персоналом Компанії для зменшення ризику ліквідності та для забезпечення виявлення подальших подій здійснюються наступні дії:

- контроль за своєчасністю та повнотою розрахунків контрагентами;
- контроль дебіторів та їх стану платоспроможності;
- своєчасне направлення претензій дебіторам;
- відслідковування судових спорів (податкових, господарських, цивільних);
- моніторинг за допомогою електронних баз та реєстрів порушення справ про банкрутство дебіторів, виконавчих проваджень тощо.

21. Події після дати балансу

Як відомо, 24 лютого 2022 року російська федерація розпочала повномасштабне військове вторгнення в Україну. Указом Президента України від 24 лютого 2022 року №64/2022 «Про введення воєнного стану в Україні», затвердженого Законом України від 24 лютого 2022 року №2102-IX в Україні запроваджено воєнний стан. На дату затвердження цієї фінансової звітності строк дії воєнного стану триває до 19 лютого 2023 року. Економічні та соціальні наслідки воєнної агресії російської федерації дуже серйозні. Війна має руйнівні наслідки для українського бізнесу: компанії втрачають працівників, знищуються майно, обладнання, нерухомість, розриваються ланцюжки поставок, діяльність багатьох організацій припинена повністю. Війна стала викликом для подальшого стабільного розвитку економічного та фінансового сегментів в Україні, а операційне середовище відтоді залишається ризикованим і з високим рівнем невизначеності. Проте, Компанія продовжує працювати, отримувати доходи та надходження грошових коштів від клієнтів та виконує фінансові зобов'язання.

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ
за рік, що закінчився 31 грудня 2021 року (у тисячах українських гривень)

Управлінський персонал Компанії постійно оцінює ситуацію та коригує запроваджені заходи, які спрямовані на скорочення витрат, економії наявних ресурсів та стягнення дебіторської заборгованості.

На початку 2022 року Компанія стала засновником ТОВ «Інтерколесо» (код ЄДРПОУ 44457467) розмір частки в статутному капіталі 100% (розмір статутного капіталу 1 800 000,00 грн.), але в подальшому 50% таких прав продано на користь Куртвелієвої Ірини Павлівни.

Станом на дату випуску цієї фінансової звітності не було пошкоджень активів, які перешкоджали б продовженню безперервної діяльності Компанії.

Для фінансової звітності, складеної на 31 грудня 2021 року, війна є подією, яка виникла після звітного періоду, отже не є коригуючою. Суттєвих інших не коригуючих подій, які потребують додаткового розкриття у фінансовій звітності, не відбулося. Ця фінансова звітність станом на 31 грудня 2021 року та за рік, який закінчився на цю дату, не включає коригувань у зв'язку з невизначеністю оцінки ефекту впливу воєнних дій, що може вплинути на майбутні операції.

Ця фінансова звітність підписана від імені Компанії «06» грудня 2022 року:

Директор Ігор ХМЕЛЬОВ

Головний бухгалтер Олена ПЕТРУСЕНКО

ЕП Хмельов
Ігор Якович

Град Інвест

ТОВ «Град Інвест Ріал Істейт»
01014, м. Київ, Печерський район, вул. Соловцова Миколи, буд.2, оф. 38/2
IBAN: UA143253650000002600501886327
у ПАТ «Кредобанк»

Інд. податковий № 368569326591
Код ЄДРПОУ 36856932
тел/факс (044) 502 97 20

ЗВІТ ПРО УПРАВЛІННЯ

ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ РІАЛ ІСТЕЙТ»
за 2021 рік

1. Опис діяльності Товариства.

Основним напрямком діяльності Товариства з обмеженою відповідальністю «ГРАД ІНВЕСТ РІАЛ ІСТЕЙТ» (надалі також – «Товариство») є надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна.

Види діяльності Товариства відповідно до КВЕД наступні:

- 68.10 Купівля та продаж власного нерухомого майна (основний);
- 68.20 Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна;
- 68.31 Агентства нерухомості;
- 73.11 Рекламні агентства;
- 73.12 Посередництво в розміщенні реклами в засобах масової інформації;
- 41.20 Будівництво житлових і нежитлових будівель.

Товариство є одним з провідних девелоперів та операторів торгівельної нерухомості на території України. Товариство є оператором (орендарем) об'єктів, здійснює їх експлуатацію, обслуговування та передачу до суборенди численних суборендарів 7 Торговими центрами різних форматів загальною площею більше 80 000,00 кв.м, а саме більшості нежитлових приміщень:

ТРЦ «Європа», (місто Одеса, вул. Дерибасівська, 21);
ТРЦ «Майдан», (м. Чернівці, вул. Героїв Майдану, 71);
ТРЦ «Мануфактура», (місто Суми, вул. Харківська 2/2);
«ЦУМ Житомир», (місто Житомир, вул. Київська, буд. 37);
«ЦУМ Луцьк», (місто Луцьк, пр. Волі, 1);
ТЦ «Прикарпаття», (місто Івано-Франківськ, вул. Дністровська, будинок 3),
«ЦУМ Львів», (місто Львів, вул. Княгині Ольги, буд. 106).

Унікальний підхід Товариства до девелоперської діяльності, заснований на комплексному вирішені ряду питань, та включає в себе інвестиційну діяльність, розроблення концепції, просування, управління Торговими центрами. Завдяки такому підходу, кількість орендарів Товариства перевищує 300 постійних орендарів та суборендарів, які на даний час здійснюють розрахунки з Товариством на рахунки, що відкриті у Вашому відділенні.

Орендарями та партнерами Товариства є відомі міжнародні та найкращі українські оператори у сфері торгівлі, послуг та розваг, серед яких: ЛПП Україна (мережа магазинів Cropp Town, Reserved, Mohito, House), магазини відомих брендів – «Сільпо», «Остін», «Спортмайстер», «Нью-Йоркер», «Планета Кіно», «Будинок Іграшок», Jysk, «Пузата Хата», «ДЦ Україна», Sport Life. Товариство має наміри втілювати інвестиційні плани та подальше передання в оренду нових торговельних та спортивних комплексів в інших містах країни.

Відповідно, основними джерелами походження грошових коштів Товариства є доходи від оренди та суборенди нежитлових приміщень.

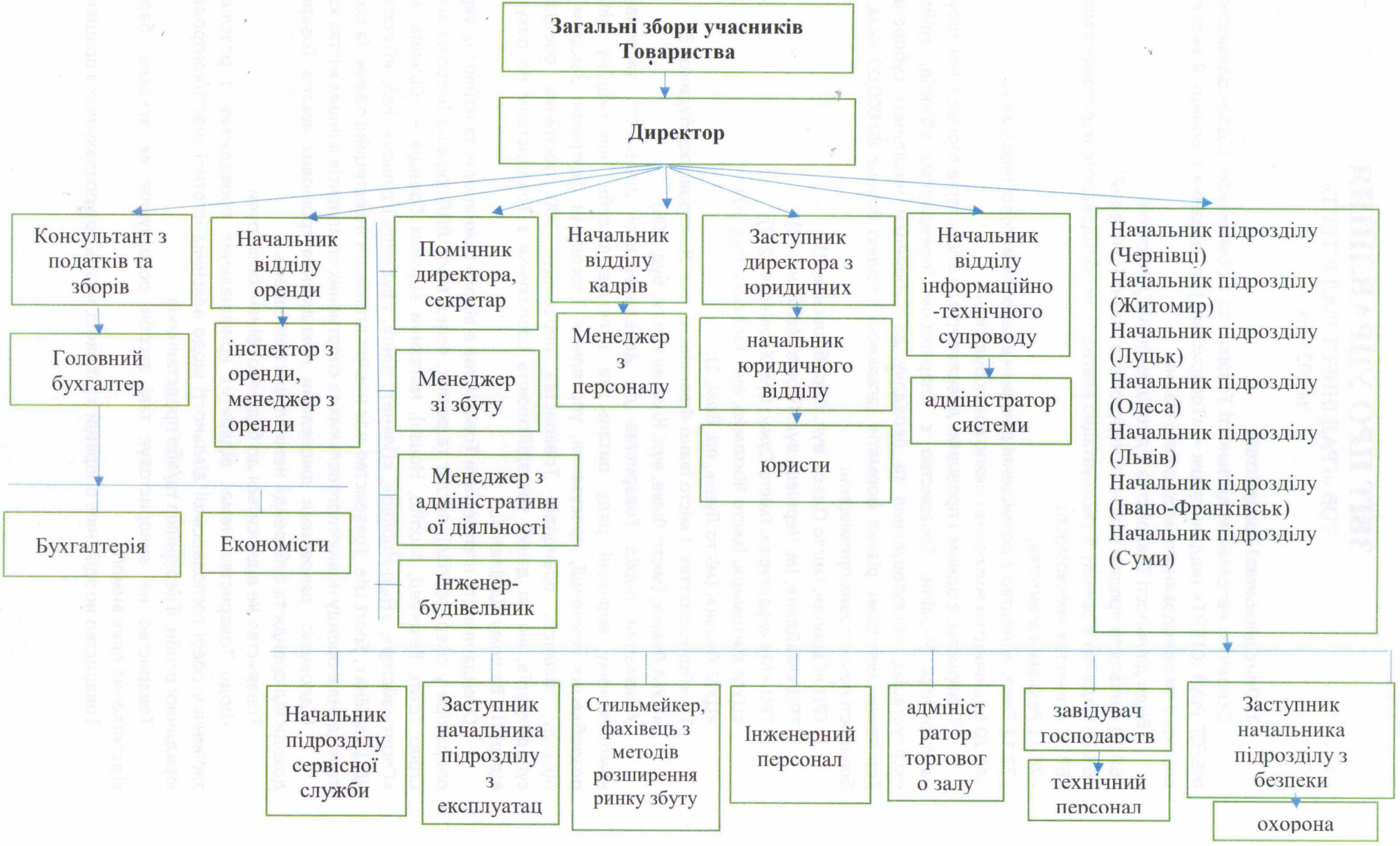
Товариство не відноситься до будь-якої фінансової групи.

Щодо Товариства немає відкритих кримінальних проваджень з розслідування злочинів у сфері господарської діяльності щодо власника істотної участі/контролера або юридичної особи, її керівників та/або представників.

Товариство не використовує такі засоби розрахунків як вексель, бартер чи відступлення прав вимоги.

Товариство не здійснює операцій з готівкою, навіть при розрахунках з працівниками.

ОРГАНІЗАЦІЙНА СТРУКТУРА ТОВАРИСТВА



2. Результати діяльності Товариства.

У 2020-2021 роках український ринок нерухомості перебував під впливом цілого ряду зовнішніх факторів, серед яких, зокрема, рецесія світової економіки, а також спалах COVID-19. Під час запровадження загальнонаціонального локдауну слідував стрімкий спад попиту на придбання та оренду нерухомості, зумовлений, карантинними обмеженнями.

Для Товариства 2021 рік був непростим. Після важкого 2020 року потрібно було швидко відновитися щоб досягнути запланованого рівня прибутків.

Фінансові показники діяльності підприємства	2020 рік	2021 рік	Приріст, %
Чистий дохід від реалізації товарів (робіт, послуг), тис.грн.	203 690	239 799	18
Чистий фінансовий результат, тис.грн.	12 565	23 816	90

Ключовими в структурі доходів товариства за 2021 рік є доходи від надання в оренду приміщень в ТЦ, які складають 98% від усіх доходів за звітний рік. Також у 2021 році Товариство одержало дохід від надання в оренду земельних ділянок, що склав 2% від доходів звітного року. Доходи від надання в оренду приміщень в ТЦ в 2020р. склали 97% від усіх доходів за звітний рік, а доходи від надання в оренду земельних ділянок – 3% від усіх доходів за звітний рік.

Упродовж 2021 року ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ РІАЛ ІСТЕЙТ» сплатило до бюджету понад 26,5 мільйонів гривень з яких податок на прибуток складає 6,2 млн грн, ПДВ – 19,0 млн грн, земельний податок – 0,4 млн грн, ЄСВ – 0,9 млн. грн., а також інші податки та збори.

3. Ліквідність та зобов'язання Товариства.

Ліквідність – це спроможність Товариства погашати свої поточні зобов'язання вчасно і в повному обсязі. Для підтримки ліквідності на належному рівні підприємство повинно мати достатній обсяг грошових коштів та інших ліквідних активів, які в разі потреби можна використати для погашення зобов'язань. Всі активи підприємства мають різну ліквідність – здатність швидко перетворюватись на грошові засоби. Найбільш ліквідними активами є грошові кошти та їх еквіваленти, а також поточна дебіторська заборгованість. При високому рівні ліквідності обсяг ліквідних активів значно перевищує обсяг поточних зобов'язань.

Найбільш ліквідні активи Товариства станом на 31.12.2021р.:

- Грошові кошти на поточних рахунках в банках – в розмірі 14 464 тис.грн.
- Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги – 20 833 тис.грн.
- Інша поточна дебіторська заборгованість – 58 401 тис.грн.

Поточні зобов'язання Товариства станом на 31.12.2021р.:

- Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги – 43 039 тис.грн.
- Поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями – 4 081 тис.грн.
- Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з бюджетом – 1 305 тис.грн.

Коефіцієнти ліквідності Товариства за 2019-2021 рр.

Найменування показника	Оптимальне значення	2021 рік	2020 рік	2019 рік	Примітки
Коефіцієнт загальної ліквідності	>1	0,9	0,9	0,8	характеризує здатність підприємства забезпечити свої короткострокові зобов'язання з найбільш легко реалізованої частини активів - оборотних коштів.
Коефіцієнт поточної (швидкої) ліквідності	>0,6	0,9	0,9	0,8	показує, яку частину поточних зобов'язань підприємство здатне погасити за рахунок найбільш ліквідних оборотних коштів - грошових коштів і дебіторської заборгованості.
Коефіцієнт абсолютної ліквідності	>0,2	0,1	0,2	0,004	дозволяє визначити частку короткострокових зобов'язань, яку підприємство може погасити найближчим часом, не чекаючи оплати дебіторської заборгованості.

Керівництво Товариства зробило аналіз, за результатами якого вважає, що зважаючи на поточний фінансовий стан, Товариство буде продовжувати свою діяльність на безперервній основі, що ґрунтується на поточних намірах і баченні керівництва.

4. Фінансові інвестиції Товариства.

У 2021 році Товариство не здійснювало фінансових інвестицій, однак на початку 2022 року Товариство стало одним із засновників (в обсязі 50% статутного капіталу на суму 900 000 грн.) ТОВ «Інтерколесо» (код ЄДРПОУ 44457467), основним видом діяльності якого є купівля та продаж власного нерухомого майна (код 68.10).

Директор
ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ РІАЛ ІСТЕЙТ» **Ігор ХМЕЛЬОВ**

Електронний підпис • ЕП • Електронний підпис • ЕП

ЕП Хмельов
Ігор Якович

MGI PSP Audit

01133, Kyiv, Ukraine
44A Yevhena Konovaltsia St., off. 733
Tel./Fax: +38 044 281 06 07

office@pspaudit.ua | www.pspaudit.ua