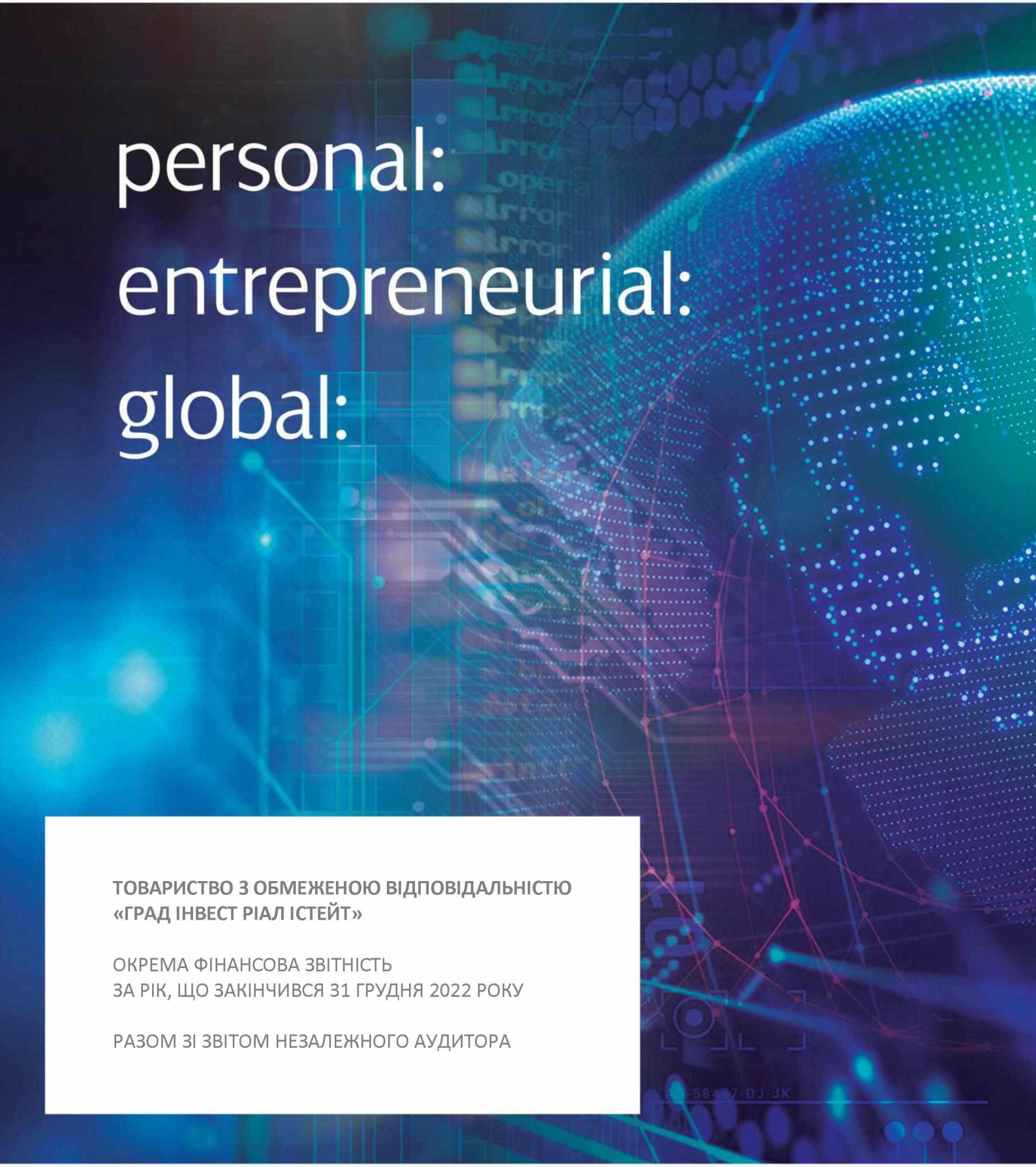
mgi psp audit
AUDIT & TAX SERVICES

A member of
mgi worldwide



ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ГРАД ІНВЕСТ РІАЛ ІСТЕЙТ»

ОКРЕМА ФІНАНСОВА ЗВІТНІСТЬ
ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2022 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	ОКРЕМИЙ БАЛАНС (ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВИЙ СТАН)	7
4	ОКРЕМИЙ ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ (ЗВІТ ПРО СУКУПНИЙ ДОХІД)	9
5	ЗВІТ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ (ЗА ПРЯМИМ МЕТОДОМ)	11
6	ЗВІТ ПРО ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ	13
7	ЗВІТ ПРО ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ ЗА ПОПЕРЕДНІЙ ЗВІТНИЙ ПЕРІОД	15
8	ПРИМІТКИ ДО РІЧНОЇ ОКРЕМОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ	17
	ЗАГАЛЬНІ ВІДОМОСТІ ПРО КОМПАНІЮ	31
	ОПЕРАЦІЙНЕ СЕРЕДОВИЩЕ, РИЗИКИ ТА ЕКОНОМІЧНІ УМОВИ	31
	БЕЗПЕРЕРВНІСТЬ ДІЯЛЬНОСТІ	32
	ОСНОВНІ ПОЛОЖЕННЯ ОБЛІКОВОЇ ПОЛІТИКИ	32
	ІНШІ НАДХОДЖЕННЯ ТА ВИТРАЧАННЯ ВКЛЮЧЕНІ ДО ЗВІТУ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ	37
	НЕМАТЕРІАЛЬНІ АКТИВИ	37
	ОСНОВНІ ЗАСОБИ ТА НЕЗАВЕРШЕНІ КАПІТАЛЬНІ ІНВЕСТИЦІЇ	38
	ФІНАНСОВІ ІНВЕСТИЦІЇ	39
	ОРЕНДА	39
	ДЕБІТОРСЬКА ЗАБОРГОВАНІСТЬ	39
	ВИТРАТИ МАЙБУТНІХ ПЕРІОДІВ ТА ІНШІ ОБОРОТНІ АКТИВИ	40
	ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ	40
	ДОВГОСТРОКОВІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ ТА ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ	41
	ПОТОЧНІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ ТА ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ	41
	ІНШІ ПОТОЧНІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ	41
	ПОДАТОК НА ПРИБУТОК	41
	ДОХОДИ	42
	ВИТРАТИ	42
	ПОВ'ЯЗАНІ ОСОБИ	43
	УПРАВЛІННЯ ФІНАНСОВИМИ РИЗИКАМИ	44
	ПОДІЇ ПІСЛЯ ДАТИ БАЛАНСУ	45
9	ОКРЕМИЙ ЗВІТ ПРО УПРАВЛІННЯ	47

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 ОКРЕМОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2022 РОКУ

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

Управлінський персонал Компанії відповідає за підготовку окремої фінансової звітності, що відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах окремий фінансовий стан Компанії на 31 грудня 2022 року, окремі фінансові результати та окремий рух грошових коштів Компанії за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до вимог Національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку (далі – 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 (далі – Закон про бухгалтерський облік та фінансову звітність).

При підготовці окремої 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 окремої фінансової звітності;
- підготовку окремої 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 окремої 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.

Окрема фінансова звітність Компанії за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року, була затверджена до випуску 26 грудня 2023 року від імені Компанії.

Директор
ТОВ «Град Інвест Ріал Істейт»
ХМЕЛЬОВ І.Я.

ЕП Хмельов Ігор Ярович

Електронний підпис · ЕП · Електронний підпис · ЕП · Електронний підпис · ЕП

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

Учаснику та управлінському персоналу
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ГРАД ІНВЕСТ РІАЛ ІСТЕЙТ»

Думка

Ми провели аудит окремої фінансової звітності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ГРАД ІНВЕСТ РІАЛ ІСТЕЙТ» (далі – Компанія), що складається з окремого балансу (звіту про фінансовий стан) на 31 грудня 2022 року, окремого звіту про фінансові результати (звіту про сукупний дохід), окремого звіту про рух грошових коштів (за прямим методом), окремого звіту про власний капітал за рік, що закінчився зазначеною датою, та приміток до окремої фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, окрема фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах окремий фінансовий стан Компанії на 31 грудня 2022 року, окремі фінансові результати та окремий рух грошових коштів Компанії 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

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту (МСА). Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі «Відповідальність аудитора за аудит окремої 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 окремої 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.

Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності

Ми звертаємо увагу на Примітку 2 «Операційне середовище, ризики та економічні умови» та Примітку 3 «Безперервність діяльності» до окремої фінансової звітності Компанії, в якій розкривається, що керівництво Компанії підготувало окрему 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 вплив військової агресії Російської Федерації проти України та запровадженого у зв'язку з цим воєнного стану в Україні, починаючи із 05 годин 30 хвилин 24 лютого 2022 року, який триває. Ці обставини можуть свідчити про існування певної невизначеності, що може поставити під сумнів здатність Компанії продовжувати свою діяльність на безперервній основі. Нашу думку не було модифіковано щодо цього питання.

Інша інформація

Управлінський персонал несе відповідальність за іншу інформацію. Інша інформація складається із окремого звіту про управління Компанії за 2022 рік, підготовленого у відповідності до вимог Закону про бухгалтерський облік та фінансову звітність й 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.

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

Компанія підготувала та надала для ознайомлення звіт про управління Компанії за 2022 рік. Ми не виявили суттєву невідповідність між іншою інформацією та окремою фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або того, чи ця інформація має вигляд такої, що містить суттєве викривлення, та ми не виявили таких фактів, які б необхідно було включити до нашого звіту незалежного аудитора.

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

Управлінський персонал несе відповідальність за складання і достовірне подання окремої фінансової звітності відповідно до вимог НП(С)БО, Закону про бухгалтерський облік та фінансову звітність і за таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський персонал визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання окремої фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки.

При складанні окремої 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 окремої фінансової звітності

Нашими цілями є отримання обґрунтованої впевненості, що окрема 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 окремої фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо й виконуємо аудиторські процедури у відповідь на ці ризики, а також отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та прийнятними для використання їх як основи для нашої думки. Ризик невиявлення суттєвого викривлення внаслідок шахрайства є вищим, ніж для викривлення внаслідок помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні пропуски, неправильні твердження або нехтування заходами внутрішнього контролю;
- 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 окремій 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 окремої фінансової звітності включно з розкриттями інформації, а також те, чи показує окрема 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 обґрунтова-

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

но вважатись такими, що впливають на нашу незалежність, а також, де це застосовано, щодо відповідних застережних заходів.

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: 27 грудня 2023 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 Переліку суб'єктів аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності. Інформацію оприлюднено на офіційному веб-сайті Органу суспільного нагляду за аудиторською діяльністю (https://register.apob.org.ua/uk/search) у підрозділі «Реєстр аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності» розділу «Реєстр».

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)	2023	01	01
Підприємство	Товариство з обмеженою відповідальністю "ГРАД ІНВЕСТ РІАЛ ІСТЕЙТ"	за ЄДРПОУ	36856932		
Територія	Печерський р-н	за КАТОТТГ	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]	227				
Адреса, телефон	вулиця Соловцова Миколи, буд. 2, оф. 38/2, ПЕЧЕРСЬКИЙ р-н, м. КИЇВ, 01014, УКРАЇНА	0445029720			

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	

Окремий баланс (Звіт про фінансовий стан)

на 31 грудня 2022 р.

Форма №1 Код за ДКУД 1801001

АКТИВ	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Необоротні активи			
Нематеріальні активи	1000	50	141
первісна вартість	1001	259	359
накопичена амортизація	1002	209	218
Незавершені капітальні інвестиції	1005	1 886	484
Основні засоби	1010	43 975	42 372
первісна вартість	1011	71 649	74 043
знос	1012	27 674	31 671
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	-	900
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**	**45 911**	**43 897**
II. Оборотні активи			
Запаси	1100	163	648
виробничі запаси	1101	163	648
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	20 833	28 879
Дебіторська заборгованість за розрахунками: за виданими авансами	1130	26 988	16 271
з бюджетом	1135	116	118
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	58 401	114 618
Поточні фінансові інвестиції	1160	-	-
Гроші та їх еквіваленти	1165	14 464	8 683
готівка	1166	-	-
рахунки в банках	1167	14 464	8 683
Витрати майбутніх періодів	1170	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	471	934
Усього за розділом II	**1195**	**121 441**	**170 151**
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	**1200**	-	-
Баланс	**1300**	**167 352**	**214 048**

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	25 633	30 073
Неоплачений капітал	1425	(-)	(-)
Вилучений капітал	1430	(-)	(-)
Інші резерви	1435	-	-
Усього за розділом I	**1495**	**25 707**	**30 147**
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	-	-
Пенсійні зобов'язання	1505	-	-
Довгострокові кредити банків	1510	-	-
Інші довгострокові зобов'язання	1515	4 504	64 037
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**	**4 504**	**64 037**
III. Поточні зобов'язання і забезпечення			
Короткострокові кредити банків	1600	-	-
Векселі видані	1605	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за: довгостроковими зобов'язаннями	1610	4 081	2 743
товари, роботи, послуги	1615	43 039	46 053
розрахунками з бюджетом	1620	1 305	4 997
у тому числі з податку на прибуток	1621	1 278	1 691
розрахунками зі страхування	1625	1	2
розрахунками з оплати праці	1630	9	41
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1635	51	280
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	492	181
Доходи майбутніх періодів	1665	-	-
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670	-	-
Інші поточні зобов'язання	1690	88 163	65 567
Усього за розділом III	**1695**	**[illegible] 141**	**119 864**
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**	**167 352**	**214 048**

Керівник **Хмельов Ігор Якович**

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.

ЕП Хмельов Ігор Якович

	КОДИ		
Дата (рік, місяць, число)	2023	01	01
за ЄДРПОУ	36856932		

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

(найменування)

Окремий звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)
за Рік 2022 р.

Форма № 2 Код за ДКУД **1801003**

I. 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	190 563	239 799
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	(114 826)	(191 742)
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	*2070*	-	-
Валовий: прибуток	2090	75 737	48 057
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	826	2 819
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	(37 967)	(19 842)
Витрати на збут	2150	(560)	(1 217)
Інші операційні витрати	2180	(144)	(1 281)
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	37 892	28 536
збиток	2195	(-)	(-)
Дохід від участі в капіталі	2200	-	-
Інші фінансові доходи	2220	1 276	939
Інші доходи	2240	-	2 477
у тому числі: дохід від благодійної допомоги	*2241*	-	-
Фінансові витрати	2250	(2 202)	(1 882)
Втрати від участі в капіталі	2255	(-)	(-)
Інші витрати	2270	(30 833)	(1 024)
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	*2275*	-	-

Фінансовий результат до оподаткування: прибуток	2290	6 133	29 046
збиток	2295	(-)	(-)
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	(1 693)	(5 230)
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-
Чистий фінансовий результат: прибуток	2350	4 440	23 816
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**	4 440	23 816

III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	3 114	2 536
Витрати на оплату праці	2505	38 165	21 998
Відрахування на соціальні заходи	2510	3 498	4 757
Амортизація	2515	4 006	4 108
Інші операційні витрати	2520	104 704	181 707
Разом	**2550**	153 487	215 106

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 Хмельов Ігор Якович

Головний бухгалтер Петрусенко Олена Василівна

ЕП Хмельов Ігор Якович

	КОДИ		
Дата (рік, місяць, число)	2023	01	01
за ЄДРПОУ	36856932		

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

Окремий звіт про рух грошових коштів (за прямим методом) за Рік 2022 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	134 032	116 276
Повернення податків і зборів	3005	-	-
у тому числі податку на додану вартість	3006	-	-
Цільового фінансування	3010	-	-
Надходження від отримання субсидій, дотацій	3011	-	-
Надходження авансів від покупців і замовників	3015	89 120	172 640
Надходження від повернення авансів	3020	7 670	448
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	-	-
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035	20	-
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	185	30 282
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	(36 529)	(48 786)
Праці	3105	(30 794)	(17 839)
Відрахувань на соціальні заходи	3110	(3 496)	(4 753)
Зобов'язань з податків і зборів	3115	(27 942)	(32 367)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	(1 280)	(6 199)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	(18 050)	(19 436)
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	(8 597)	(6 732)
Витрачання на оплату авансів	3135	(85 594)	(120 387)
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	(1 720)	(4 060)
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	(208)	(30 294)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	**3195**	44 744	61 160
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	50 030	30 710
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	900	-
Інші надходження	3250	-	-

Витрачання на придбання: фінансових інвестицій	3255	(-)	(-)
необоротних активів	3260	(1 324)	(11 831)
Виплати за деривативами	3270	(-)	(-)
Витрачання на надання позик	3275	(106 207)	(65 115)
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	(1 800)	(-)
Інші платежі	3290	(-)	(-)
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	**3295**	-58 401	-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	8 101	-
Витрачання на: Викуп власних акцій	3345	(-)	(-)
Погашення позик	3350	200	-
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**	7 901	-24 797
Чистий рух грошових коштів за звітний період	**3400**	-5 756	-9 873
Залишок коштів на початок року	3405	14 439	24 312
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	-	-
Залишок коштів на кінець року	3415	8 683	14 439

Керівник _____ **Хмельов Ігор Якович**

Головний бухгалтер _____ **Петрусенко Олена Василівна**

Електронний підпис · ЕП · Електронний підпис · ЕП

ЕП Хмельов Ігор Якович

	КОДИ		
Дата (рік, місяць, число)	2023	01	01
за ЄДРПОУ	36856932		

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

(найменування)

Окремий звіт про власний капітал

за Рік 2022 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	-	-	-	25 633	-	-	25 707
Коригування: Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на початок року	**4095**	74	-	-	-	25 633	-	-	25 707
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	**4100**	-	-	-	-	4 440	-	-	4 440
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 заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення капіталу: Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-	-
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-	-
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
Зменшення номінальної вартості акцій	4280	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-	-
Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	4291	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом змін у капіталі	**4295**	-	-	-	-	4 440	-	-	4 440
Залишок на кінець року	**4300**	74	-	-	-	30 073	-	-	30 147

Керівник _____ **Хмельов Ігор Якович**

Головний бухгалтер _____ **Петрусенко Олена Василівна**

ЕП Хмельов Ігор Якович

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

Керівник **Хмельов Ігор Якович**

Головний бухгалтер **Петрусенко Олена Василівна**

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)	2022	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 Печерський р-н
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 ОКРЕМОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

за 2022 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	259	209	100	-	-	-	-	9	-	-	-	359	218
Разом	080	259	209	100	-	-	-	-	9	-	-	-	359	218
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	56171	15988	1839	-	-	-	-	3173	-	-	-	58010	19161	-	-	-	-
Машини та обладнання	130	6407	5644	120	-	-	-	-	315	-	-	-	6527	5959	-	-	-	-
Транспортні засоби	140	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Інструменти, прилади, інвентар (меблі)	150	1195	1032	44	-	-	-	-	80	-	-	-	1239	1112	-	-	-	-
Тварини	160	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Багаторічні насадження	170	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші основні засоби	180	407	271	-	-	-	-	-	38	-	-	-	407	309	-	-	-	-
Бібліотечні фонди	190	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Малоцінні необоротні матеріальні активи	200	3459	3431	391	-	-	-	-	391	-	-	-	3850	3822	-	-	-	-
Тимчасові (нетитульні) споруди	210	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Природні ресурси	220	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Інвентарна тара	230	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Предмети прокату	240	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші необоротні матеріальні активи	250	1308	1308	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1308	1308	-	-	-	-
Разом	260	71649	27674	2394	-	-	-	-	3997	-	-	-	74043	31671	-	-	-	-

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)	7316
	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	397	-
Придбання (виготовлення) основних засобів	290	3867	484
Придбання (виготовлення) інших необоротних матеріальних активів	300	391	-
Придбання (створення) нематеріальних активів	310	100	-
Придбання (вирощуваня) довгострокових біологічних активів	320	-	-
Інші	330	-	-
Разом	340	4755	484

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	1800	900	-
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	1800	900	-

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	1	-
Операційна курсова різниця	450	-	-
Реалізація інших оборотних активів	460	-	-
Штрафи, пені, неустойки	470	803	2
Утримання об'єктів житлово-комунального і соціально-культурного призначення	480	-	-
Інші операційні доходи і витрати	490	22	142
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	1311
Фінансова оренда активів	550	-	-
Інші фінансові доходи і витрати	560	1276	891
Г. Інші доходи і витрати			
Реалізація фінансових інвестицій	570	-	-
Доходи від об'єднання підприємств	580	-	-
Результат оцінки корисності	590	-	1964
Неопераційна курсова різниця	600	-	28869
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	8683
Інші рахунки в банку (акредитиви, чекові книжки)	660	-
Грошові кошти в дорозі	670	-
Еквіваленти грошових коштів	680	-
Разом	690	8683

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	492	1305	-	1616	-	-	181
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	492	1305	-	1616	-	-	181

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	499	-	-
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	648	-	-

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	28879	28879	-	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	950	114618	87272	22178	5168

Списано у звітному році безнадійної дебіторської заборгованості (951) -

Із рядків 940 і 950 графа 3 заборгованість з пов'язаними сторонами (952) 52096

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	1693
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	1693
у тому числі: поточний податок на прибуток	1241	1693
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	4006
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 перетвореннями	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 Хмельов Ігор Якович

Головний бухгалтер Петрусенко Олена Василівна

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

	Коди		
Дата (рік, місяць, число)	2022	12	31
за ЄДРПОУ	36856932		
за КАТОТТГ	UA80000000000624772		
за СПОДУ			
за КОПФГ	240		
за КВЕД	68.20		
Контрольна сума			

Підприємство Товариство з обмеженою відповідальністю "ГРАД ІНВЕСТ РІАЛ ІСТЕЙТ"
Територія Печерський р-н
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.

ДОДАТОК ДО ПРИМІТОК ДО ОКРЕМОЇ РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ
"Інформація за сегментами"

за 2022 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	6247	5517	185142	237101	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	191389	242618
з них: доходи від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг): зовнішнім покупцям	011	6247	5517	184316	234282	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	190563	239799
іншим звітним сегментам	012	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
інші операційні доходи	013	-	-	826	2819	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	826	2819
Фінансові доходи звітних сегментів	020	-	-	1276	939	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1276	939
з них: доходи від участі в капіталі, які безпосередньо стосуються звітного сегмента	021	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
інші фінансові доходи	022	-	-	1276	939	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1276	939
інші доходи	030	-	-	-	2477	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2477

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Усього доходів звітних сегментів	040	6247	5517	186418	240517	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	192665	246034
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	6247	5517	186418	240517	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	192665	246034
2. Витрати звітних сегментів: Витрати операційної діяльності	080	445	359	114381	191383	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	114826	191742
з них: собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг): зовнішнім покупцям	081	445	359	114381	191383	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	114826	191742
іншим звітним сегментам	082	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Адміністративні витрати	090	-	-	37967	19842	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	37967	19842
Витрати на збут	100	-	-	560	1217	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	560	1217
Інші операційні витрати	110	-	-	144	1281	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	144	1281
Фінансові витрати звітних сегментів	120	-	-	2202	1882	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2202	1882
з них: втрати від участі в капіталі, які безпосередньо можна віднести до звітного сегмента	121	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	122	-	-	2202	1882	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2202	1882
Інші витрати	130	-	-	30833	1024	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30833	1024
Усього витрат звітних сегментів	140	445	359	186087	216629	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	186532	216988
Нерозподілені витрати	150	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	1693	5230	1693	5230
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	1693	5230	1693	5230

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	445	359	186087	216629	-	-	-	-	-	-	-	-	1693	5230	188225	222218
3. Фінансовий результат діяльності сегмента (р. 040 - р. 140)	180	5802	5158	331	23888	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6133	29046
4. Фінансовий результат діяльності підприємства (р. 070 - р. 170)	190	5802	5158	331	23888	-	-	-	-	-	-	-	-	-1693	-5230	4440	23816
5. Активи звітних сегментів	200	3283	3232	201316	149372	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	204599	152604
з них: Дебіт заборгованість за виданими авансами	201	-	-	16271	26988	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16271	26988
Дебіт. заборгованість за товари, роботи, послуги	202	581	530	28298	20303	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28879	20833
Інша поточна дебіт.заборгованість	203	-	-	114618	58401	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	114618	58401
Ін.оборотні активи	204	-	-	934	471	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	934	471
Необоротні активи	205	2702	2702	41195	43209	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	43897	45911
Нерозподілені активи	220	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	9449	14748	9449	14748
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	9331	14627	9331	14627
ВИТРАТИ МАЙБ.ПЕРІОДІВ	223	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	-	5	-	5
Дебіт.заборгованість з бюджетом	224	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	118	116	118	116
Усього активів підприємства	230	3283	3232	201316	149372	-	-	-	-	-	-	-	-	9449	14748	214048	167352
6. Зобов'язання звітних сегментів	240	-	-	208547	165494	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	208547	165494
з них: КЗ за товари,послуги	241	-	-	46053	43039	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	46053	43039
Інші довгостр.зобов.	242	-	-	64037	4504	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	64037	4504
Ін.поточні зобов.	243	-	-	68310	92244	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	68310	92244
Власний капітал	244	-	-	30147	25707	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30147	25707
Нерозподілені зобов'язання	260	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	5501	1858	5501	1858
з них: Розрахунки з бюджетом	261	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	4999	1305	4999	1305
Розрахунки з ОП	262	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	41	10	41	10
Поточна кредзаборгованість за авансами	263	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	280	51	280	51
Поточні забезпечення	264	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	181	492	181	492
Усього зобов'язань підприємства (р. 240 + р. 260)	270	-	-	208547	165494	-	-	-	-	-	-	-	-	5501	1858	214048	167352
7. Капітальні інвестиції	280	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	484	1886	484	1886
8. Амортизація необоротних активів	290	-	-	31889	27883	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31889	27883

II. Показники за допоміжними звітними господарський 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	6247	5517	184316	234282	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	190563	239799
Балансова вартість активів звітних сегментів	310	581	530	201309	106163	-	-	-	-	-	-	-	-	12158	60659	214048	167352
Капітальні інвестиції	320	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	484	1886	484	1886
	330	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	340	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

III. Показники за допоміжними звітними географічними господарський 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	624	517	184316	234282	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	190563	239799
Балансова вартість активів звітних сегментів	360	581	530	201309	106163	-	-	-	-	-	-	-	-	12158	60659	214048	167352
Капітальні інвестиції	370	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	484	1886	484	1886
	380	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	390	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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 ОКРЕМОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ
за рік, що закінчився 31 грудня 2022 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.

Сайт Компанії: https://grad-invest.com/.

ЄДРПОУ Компанії: 36856932.

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

Товариство здійснює свою діяльність в Україні. Після незначного відновлення у 2021 році від глобальної економічної рецесії, спричиненої пандемією COVID-19, з 24 лютого 2022 року економіка України зазнає шкоди внаслідок повномасштабної війни росії проти України, яка триває, піддаючи нетиповим ризикам і створюючи виклики для підприємств, які там розташовані та працюють.

Вторгненню передували місяці накопичення російських військ на кордонах України, які росія намагалася замаскувати під навчання, а також ескалація російської збройної агресії проти України, яка розпочалась навесні 2014 року в окремих частинах Луганської та Донецької областей, разом з незаконною анексією Республіки Крим російською федерацією.

24 лютого 2022 року Україна запровадила воєнний стан та оголосила загальну мобілізацію. Після поразки російських військ на півночі України у квітні 2022 року, Збройні Сили України змусили росію вивести свої війська з Київської, Чернігівської та Сумської областей. Крім того, під значним тиском українських військ, росіяни залишили правобережну частину Херсонської області у листопаді 2022 року. З наближенням зими, росія змістила свою увагу на терористичні бомбардування критично важливих об'єктів цивільної інфраструктури. В результаті Україна зіткнулася з дефіцитом електроенергії. Збройні Сили України чинять подальший активний спротив військам російської федерації.

Однак, наслідками військової агресії наразі є масштабні руйнування цивільної інфраструктури, у тому числі виробничої, згортання, а подекуди і зупинка окремими підприємствами своєї роботи, розрив логістичних зав'язків, масштабне вимушене переміщення населення тощо.

Падіння ВВП України за підсумком 2022 року оцінюється на рівні 30,4% (±2%), що є кращим показником, ніж передбачалось за попередніми прогнозами. У 2022 році, українська гривня значно знецінилась по відношенню

до основних іноземних валют. Так, станом на 31 грудня 2022 року офіційний обмінний курс Національного банку України до долара США становив 36,5686 гривень, а до євро 38,951 гривень (станом на 31 грудня 2021 року: 27,2782 та 30,9226, відповідно).

Діяльність Товариства зазнала значного впливу війни, крім того, продовжує існувати значна невизначеність щодо розвитку військового вторгнення росії на територію України, його тривалості та відповідно впливу на діяльність Товариства, її персонал, ліквідність та збереження активів.

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 докладає зусиль для виявлення та пом'якшення впливу на Товариство, однак існують фактори, поза сферою його відому чи контролю, зокрема тривалість та серйозність військових дій, рівень міжнародної підтримки України, а також подальші дії уряду та дипломатії.

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. Безперервність діяльності

Керівництво Компанії підготувало цю окрему 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, 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.

На діяльність Товариства продовжує негативно впливати війна з російською федерацією. До дати випуску цієї окремої фінансової звітності акти збройної агресії російських військ надали руйнівного ефекту об'єктам української інфраструктури, призвели до тисяч смертей серед цивільного населення та спричинили суттєві негативні наслідки для громадян, бізнесу та економіки України в цілому. В Україні запроваджено воєнний стан до 14 лютого 2024 року.

За 2022 рік Компанія отримала чистий прибуток у розмірі 4 440 тис.грн., зобов'язання перевищують поточні активи на 13 750 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 окремої 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.

4. Основні положення облікової політики

Окрема фінансова звітність Компанії складена згідно з наступними принципами облікової політики.

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«ГРАД ІНВЕСТ РІАЛ ІСТЕЙТ»

ПРИМІТКИ ДО ОКРЕМОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ
за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року (у тисячах українських гривень)

Загальна інформація

Окрема Фінансова звітність Компанії складається відповідно до Національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку, затверджених Міністерством фінансів і зареєстрованих Міністерством юстиції України, які діють на дату складання окремої 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 2022 року і за період з 1 січня по 31 грудня 2022 року.

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

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

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.

Фінансові інвестиції

Фінансові інвестиції первісно оцінюються та відображаються у бухгалтерському обліку за собівартістю.

Собівартість фінансової інвестиції складається з ціни її придбання, комісійних винагород, мита, податків, зборів, обов'язкових платежів та інших витрат, безпосередньо пов'язаних з придбанням фінансової інвестиції.

Фінансові інвестиції (крім інвестицій, що утримуються підприємством до їх погашення або обліковуються за методом участі в капіталі) на дату балансу відображаються за справедливою вартістю.

Фінансові інвестиції, справедливу вартість яких достовірно визначити неможливо, відображаються на дату балансу за їх собівартістю з урахуванням зменшення корисності інвестиції.

Фінансові інвестиції, що утримуються підприємством до їх погашення, відображаються на дату балансу за амортизованою собівартістю фінансових інвестицій.

Фінансові інвестиції в асоційовані і дочірні підприємства та в спільну діяльність зі створенням юридичної особи (спільного підприємства) на дату балансу відображаються за вартістю, що визначена за методом участі в капіталі.

Фінансові інвестиції, що обліковуються за методом участі в капіталі, на дату балансу відображаються за вартістю, що визначається з урахуванням зміни загальної величини власного капіталу об'єкта інвестування, крім тих, що є результатом операцій між інвестором і об'єктом інвестування.

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).

Поточні та довгострокові зобов'язання

Поточні зобов'язання — зобов'язання, які будуть погашені протягом операційного циклу підприємства або повинні бути погашені протягом дванадцяти місяців, починаючи з дати балансу.

Поточні зобов'язання відображаються в балансі за сумою погашення.

Поточні зобов'язання включають:

- короткострокові кредити банків;
- поточну кредиторську заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями, за товари, роботи, послуги, за розрахунками з бюджетом, у тому числі з податку на прибуток, за розрахунками зі страхування, за розрахунками з оплати праці, за розрахунками з учасниками, за розрахунками із внутрішніх розрахунків; короткострокові векселі видані;
- поточні забезпечення;
- інші поточні зобов'язання.

Довгострокові зобов'язання — всі зобов'язання, які не є поточними зобов'язаннями.

Довгострокові зобов'язання відображаються в балансі за їх теперішньою вартістю.

Розрахунок теперішньої вартості відбувається за формулою:

$$PV = FV / (1 + i)^n$$

де:

PV – теперішня вартість;
FV – майбутня вартість;
i – ставка дисконтування (**облікова ставка НБУ**);
n – строк (число періодів до дати погашення заборгованості).

Розрахунок амортизації дисконту й амортизації собівартості фінансового зобов'язання відбувається на кожну дату Балансу.

Довгострокове зобов'язання за кредитною угодою (якщо угода передбачає погашення зобов'язання на вимогу кредитора (позикодавця) у разі порушення певних умов, пов'язаних з фінансовим станом позичальника), умови якої порушені, вважається довгостроковим, якщо:

позикодавець до затвердження фінансової звітності погодився не вимагати погашення зобов'язання внаслідок порушення;

не очікується виникнення подальших порушень кредитної угоди протягом дванадцяти місяців з дати балансу.

До довгострокових зобов'язань належать:

- довгострокові кредити банків;
- інші довгострокові зобов'язання;
- відстрочені податкові зобов'язання;
- довгострокові забезпечення.

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 2022 році 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.

Витрати, здійснювані для підтримки об'єкта ОЗ у робочому стані (витрати на ремонт і технічне обслуговування ОЗ тощо), що використовується безпосередньо в процесі виробництва, якщо об'єкт ОЗ зайнятий у виробництві конкретного виду продукції/послуг, і отримання первісно визначеної суми майбутніх економічних вигід від його використання, включають до складу собівартості готової продукції/послуг (рахунок 23); витрати загальногосподарського призначення включають до складу адміністративних витрат (рахунок 92).

5. 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	2021 рік, тис.грн.	2022 рік, тис.грн.
Повернення безвідсоткових фінансових позик	-	-
Повернення авансового платежу (помилковий)	30 000	-
Надходження коштів від ФСС України	278	138
Інші надходження	4	47
Всього:	**30 282**	**185**

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

Стаття	2021 рік, тис.грн.	2022 рік, тис.грн.
Витрати РКО	131	66
Розрахунки з підзвітними особами	75	14
Авансовий платіж за оренду приміщення	30 000	-
Фінансові позики видані	-	-
Інші витрати	88	128
Всього:	**30 294**	**208**

6. Нематеріальні активи

У статті окремого 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 01.01.2021р., 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
Первісна вартість на 01.01.2022р., тис.грн.	259	259
Надійшло у 2022 році, тис.грн.	100	100
Вибуло у 2022 році, тис.грн.	-	-
Знос на 31.12.2022р., тис.грн.	218	218
Первісна вартість на 31.12.2022р., тис.грн.	359	359
Балансова вартість на 31.12.2022р., тис.грн.	141	141

Подій та обставин, які спричинили зменшення або відновлення корисності нематеріальних активів протягом 2022 року не відбулось.

7. Основні засоби та незавершені капітальні інвестиції

У статті окремого 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 2022 році наведено в таблиці:

Основні засоби	Земельні ділянки	Будинки, споруди	Машини і обладнання	Інструменти, прилади інвентар (меблі)	Інші основні засоби	МНМА	Інші НМА	Разом
Первісна вартість на 01.01.2022р., тис.грн.	2 702	56 171	6 407	1 195	407	3 459	1 308	71 649
Надійшло за 2022 рік, тис.грн.	-	1 839	120	44	-	391	-	2 394
Вибуло за 2022 рік, тис.грн.	-	-	-	-	-	-	-	-
Первісна вартість на 31.12.2022р., тис.грн.	2 702	58 010	6 527	1 239	407	3 850	1 308	74 043
Знос на 01.01.2022р., тис.грн.	-	15 988	5 644	1 032	271	3 431	1 308	27 674
Вибуло за 2022 рік (знос), тис.грн.	-	-	-	-	-	-	-	-
Амортизація за 2022 рік, тис.грн.	-	3 173	315	80	38	391	-	3 997
Знос на 31.12.2022р. тис.грн.	-	19 161	5 959	1 112	309	3 822	1 308	31 671
Балансова вартість на 01.01.2022р., тис.грн.	2 702	40 183	763	163	136	28	-	43 975
Балансова вартість на 31.12.2022р., тис.грн.	2 702	38 849	568	127	98	28	-	42 372

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 01.01.2022р. по 31.12.2022р. була встановлена на рівні, що не перевищує 20 тис.грн.

Витрати на будівництво, виготовлення, придбання і поліпшення об'єктів основних засобів з початку і до закінчення зазначених робіт та введення об'єктів в експлуатацію визнаються незавершеними капітальними інвестиціями.

На 31.12.2022р. на балансі не введені в експлуатацію незавершені капітальні інвестиції у сумі 484 тис.грн.

У звітному періоді Компанія визнала витрати від оцінки корисності по об'єкту «ТЦ Майдан 2 м. Чернівці» у сумі 1 964 тис.грн. Дана сума включає витрати на інженерно-геодезичні роботи, розробка концептуального плану, проект плану громадської забудови, розробка концепції торгової та готельної складових, консультаційні послуги по проектуванню та вартості будівництва. Об'єкт не введено в експлуатацію, так як він досі знаходиться в процесі будівництва, та погодженні з міською радою.

Для порівняння нижче в таблиці наведена інформація про рух основних засобів в 2021 році:

Основні засоби	Земельні ділянки	Будинки, споруди	Машини і обладнання	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
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

8. Фінансові інвестиції

Фінансові інвестиції первісно оцінюються та відображаються у бухгалтерському обліку за собівартістю.

Фінансові інвестиції в асоційоване підприємство на дату балансу відображаються за вартістю, що визначена за методом участі в капіталі.

24 січня 2022 року Компанія стала засновником ТОВ «Інтерколесо» (код ЄДРПОУ 44457467) розмір частки в статутному капіталі 100%, розмір статутного капіталу 1 800,00 тис.грн. 04 липня 2022 року було вирішено укласти правочин з продажу частки належної ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ РІАЛ ІСТЕЙТ» в розмірі 50% статутного капіталу ТОВ «Інтерколесо» на користь Куртвелієвої Ірини Павлівни.

9. 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	2022 рік, тис.грн.	2021 рік, тис.грн.
до одного року	8 493	320
від одного до п'яти років	-	-
більше п'яти років	-	-

10. Дебіторська заборгованість

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

Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	01.01.2022р., тис.грн.	31.12.2022р., тис.грн.
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	20 833	28 879

Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	01.01.2022р., тис.грн.	31.12.2022р., тис.грн.
Резерв сумнівних боргів	-	-

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

Дебіторська заборгованість за виданими авансами	01.01.2022р., тис.грн.	31.12.2022р., тис.грн.
Видані аванси на поставку продукції, виконання робіт (послуг)	26 988	16 271
Всього:	**26 988**	**16 271**

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

Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	01.01.2022р., тис.грн.	31.12.2022р., тис.грн.
Податок на доходи фіз.осіб	52	45
Військовий збір	6	8
ПДВ	58	-
Податок на нерухоме майно	-	65
Всього:	**116**	**118**

У статті окремого 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	01.01.2022р., тис.грн.	31.12.2022р., тис.грн.
Заборгованість за поворотними фінансовими позиками виданими	56 888	113 065
Розрахунки з іншими дебіторами (в національній валюті)	1 487	1 486
Розрахунки з держ.цільовими фондами	5	48
Розрахунки із загальнообов'язкового державного соціального страхування	21	19
Всього:	**58 401**	**114 618**

11. Витрати майбутніх періодів та інші оборотні активи

У статті окремого балансу «Витрати майбутніх періодів» включає наступні компоненти:

Вид витрат майбутніх періодів	31.12.2021р., тис.грн.	31.12.2022р., тис.грн.
Передплата на газети та журнали	5	-
Всього:	**5**	**-**

Стаття окремого балансу «Інші оборотні активи» представлена наступним чином:

Стаття	31.12.2021р., тис.грн.	31.12.2022р., тис.грн.
Сума ПДВ по отриманих авансах	67	272
Сума ПДВ по неотриманих податкових накладних	404	662
Всього:	**471**	**934**

Стаття окремого балансу «Гроші та їх еквіваленти» представлена наступним чином:

Стаття	31.12.2021р., тис.грн.	31.12.2022р., тис.грн.
Гроші на банківських рахунках	14 439	8 674
Рахунок електронного адміністрування ПДВ	25	9
Всього:	**14 464**	**8 683**

12. 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 2022 року зміни в статут не вносились.

Інформація про нерозподілений прибуток:

Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	тис.грн.
Станом на 01.01.2022р.	**25 633**
Прибуток (збиток) за 2022 рік	4 440
Станом на 31.12.2022р.	**30 073**

Рішення щодо нерозподіленого прибутку за 2022 рік Товариством не приймалось.

13. Довгострокові зобов'язання та забезпечення

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

Стаття окремого балансу «Інші довгострокові зобов'язання» Компанії включає наступні компоненти:

Стаття	31.12.2021р., тис.грн.	31.12.2022р., тис.грн.
Довгострокова кредиторська заборгованість по гарантійним платежам	4 504	5 478
Заборгованість по позиці від нерезидента	0,00	58 559
Всього:	**4 504**	**64 037**

14. Поточні зобов'язання та забезпечення

Станом на 31 грудня 2022 року Компанія створила забезпечення (резерв) на оплату відпусток в сумі 181,3 тис.грн. (2021 рік: 492,3 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.

Стаття окремого балансу «Поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями» включає наступні компоненти:

Стаття	31.12.2021р., тис.грн.	31.12.2022р., тис.грн.
Кредиторська заборгованість по гарантійним платежам	4 081	2 743
Всього:	**4 081**	**2 743**

Стаття окремого балансу «Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами» включає наступні компоненти:

Стаття	31.12.2021р., тис.грн.	31.12.2022р., тис.грн.
Одержані аванси від покупців	51	280
Всього:	**51**	**280**

15. Інші поточні зобов'язання

Стаття окремого балансу «Інші поточні зобов'язання» включає наступні компоненти:

Стаття	31.12.2021р., тис.грн.	31.12.2022р., тис.грн.
Розрахунки по нарахованим відсоткам	39 771	55 073
Заборгованість по поворотним фінансовим допомогам отриманим	0,00	7 901
Сума ПДВ по наданих авансах	4 377	2 590
Розрахунки з іншими кредиторами	333	3
Розрахунки по кредитам	43 682	0,00
Всього:	**88 163**	**65 567**

16. 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.

17. 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	2021 рік, тис.грн.	2022 рік, тис.грн.
Дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	239 799	190 563
Всього:	**239 799**	**190 563**

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

Стаття	2021 рік, тис.грн.	2022 рік, тис.грн.
Дохід від штрафів пені неустойки	22	803
Дохід від операційної курсової різниці	2 720	-
Дохід від списання кредиторської заборгованості	77	23
Всього:	**2 819**	**826**

У складі **«Інші доходи»** враховано:

Стаття	2021 рік, тис.грн.	2022 рік, тис.грн.
Дохід від неопераційної курсової різниці	2 477	-
Всього:	**2 477**	**-**

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

Стаття	2021 рік, тис.грн.	2022 рік, тис.грн.
Відсотки банків	-	18
Дисконтування довгострокової дебіторської заборгованості	939	1 258
Всього:	**939**	**1 276**

18. 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	2021 рік, тис.грн.	2022 рік, тис.грн.
Витрати на оплату праці та внески на соціальні заходи адміністративного персоналу	7 876	27 839
Витрати на орендну плату та утримання приміщень	5 383	4 589
Витрати на РКО	96	66
Витрати на оплату послуг зв'язку, телекомунікації та інших інформаційних послуг	208	259
Витрати на інформаційно-консультаційні послуги	285	2 875
Витрати на створення забезпечень	573	413
Витрати на юридичні послуги, та врегулювання спорів в судах	117	-
Витрати на технічну підтримку офісної техніки та супровід програмного забезпечення	3 113	65
Витрати на інші податки	322	754
Витрати на амортизацію	650	428
Витрати на відрядження	283	14
Інші адміністративні витрати	936	665
Всього:	**19 842**	**37 967**

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

Стаття	2021 рік, тис.грн.	2022 рік, тис.грн.
Витрати від операційної курсової різниці	1 126	-
Інші витрати операційної діяльності	141	142
Штрафи, пені, неустойки	14	2
Всього:	**1 281**	**144**

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

Стаття	2021 рік, тис.грн.	2022 рік, тис.грн.
Витрати на оплату праці та внески на соціальні заходи	179	94
Витрати на амортизацію.	3	-
Витрати на рекламу й дослідження ринку	1 011	466
Інші витрати	24	-
Всього:	**1 217**	**560**

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

Стаття	2021 рік, тис.грн.	2022 рік, тис.грн.
Витрати від неопераційної курсової різниці	1 024	28 869
Витрати від оцінки корисності	0,00	1 964
Всього:	**1 024**	**30 833**

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

Стаття	2021 рік, тис.грн.	2022 рік, тис.грн.
Відсотки по кредитам та гарантіями.	1 358	1 311
Витрати дисконтування	524	891
Всього:	**1 882**	**2 202**

19. 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 2022 року:

Операція з пов'язаною особою	Назва контрагента	2022 рік, тис.грн.			
		заборгованість на 01.01.2022р.	отримано/ надано протягом року	сплачено	заборгованість на 31.12.2022р.
Оренда приміщення	ПРАТ «ЦЕНТРЕЛЕВА-ТОРМЛИНБУД»	997	1 955	725	233
Надання поворотної безвідсоткової фінансової допомоги	ПРАТ «ЦЕНТРЕЛЕВА-ТОРМЛИНБУД»	-	19 000	19 000	-
попередній платіж згідно договору купівлі-продажу нерухомого майна	ТОВ «ГРІН РІЕЛТІ»	1 777	1 777	-	-
Участь у статутному капіталі	ТОВ «Інтерколесо»	-	1 800	1 800	-
Надання поворотної безвідсоткової фінансової допомоги	ТОВ «Інтерколесо»	-	52 096	-	52 096

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	ПРАТ «ЦЕНТРЕЛЕВА-ТОРМЛИНБУД»	905	1 955	3 858	997
попередній платіж згідно договору купівлі-продажу нерухомого майна	ТОВ «ГРІН РІЕЛТІ»	-	-	1 777	1 777
Дивіденди	Хмельов Ігор Якович	-	-	12 399	-
Дивіденди	Шабаєв Андрій Володимирович	-	-	12 399	-

Виплати управлінському персоналу	2022 рік, тис.грн.	2021 рік, тис.грн.
Кількість управлінського персоналу	2	2
Виплати винагороди провідному управлінському персоналу	6 428,7	244

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 2022 року, тис.грн./тис.дол.США	31 грудня 2021 року, тис.грн./ тис.дол.США
Розрахунки за кредитами	58 559/1 601	43 682/1 601
Розрахунки по відсотках	55 073/1 506	39 771/1 458
Чиста балансова позиція	**113 632/3 107**	**83 453/3 059**

З метою мінімізації валютного ризику Компанія не залучала нові позики в іноземній валюті в 2022 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 2022 року, тис.грн.
Торгова дебіторська заборгованість	20 833	28 879
Дебіторська заборгованість за виданими авансами	26 988	16 271
Інша дебіторська заборгованість	58 401	114 618
Грошові кошти та їх еквіваленти	14 464	8 683
Всього:	**120 686**	**168 451**

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

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

В липні 2023 року Компанія продала свою частку в статутному капіталі ТОВ «Інтерколесо» (код ЄДРПОУ 44457467) на користь ТОВ «Буковель» (код ЄДРПОУ 40628724).

Протоколом №12/09/23 від 12 вересня 2023 року було вирішено збільшити розмір статутного капіталу Компанії на 8 000,00 тис.грн. та визначити загальний розмір статутного капіталу 8 074,40 тис.грн. 21 вересня 2023 року одним із Учасників, Андрієм Шабаєвим, було внесено 4 000,00 тис.грн. 25 вересня 2023 року іншим Учасником, Ігорем Хмельовим, було внесено 3 000,00 тис.грн. 10 жовтня 2023 року Ігорем Хмельовим довнесено ще 1 000,00 тис.грн. Протоколом №05/10/23 від 05 жовтня 2023 року було затверджено розмір збільшеного статутного капіталу.

19 вересня 2023 року між ТОВ «Град інвест ріал істейт» та ТОВ «Біла акація» було укладено договір купівлі-продажу будівлі, а саме Будівлі фізкультурно-оздоровчого центру з басейном літ. Г, площею 3856,60 кв.м та Будівлі трансформаторної літ. Д площею 43,10 кв.м, розташованих за адресою: Чернівецька обл., м. Чернівці, вул. Героїв Майдану, буд. 71-А та отримано дохід від продажу в сумі 31 200,50 тис.грн., собівартість продажу такого активу складала 25 606,55 тис.грн.

З 31.12.2022 року по дату затвердження фінансової звітності відбулись суттєві зміни в структурі поворотних

ПРИМІТКИ ДО ОКРЕМОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ
за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року (у тисячах українських гривень)

фінансових допомог (далі – ПФД):

1. Видано ПФД ТОВ «Інтерколесо» на суму 48 149 тис.грн. та погашено заборгованість на суму 100 245 тис.грн.
2. Видано ПФД ТОВ «Лук Поінт» на суму 81 195 тис.грн.
3. Видано ПФД ПрАТ «УНІВЕРМАГ ЛУЦЬК» на суму 28 000 тис.грн. та погашено заборгованість на суму 4 280 тис.грн.
4. Видано ПФД ТОВ «ТРИ Л» на суму 5 700 тис.грн. та погашено заборгованість на суму 14 823 тис.грн.
5. Погашено видану ПФД ТОВ «Форент-Інвест» на суму 6 775 тис.грн.

Ця окрема фінансова звітність підписана від імені Компанії «26» грудня 2023 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

ОКРЕМИЙ ЗВІТ ПРО УПРАВЛІННЯ

ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ РІАЛ ІСТЕЙТ»

за 2022 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.

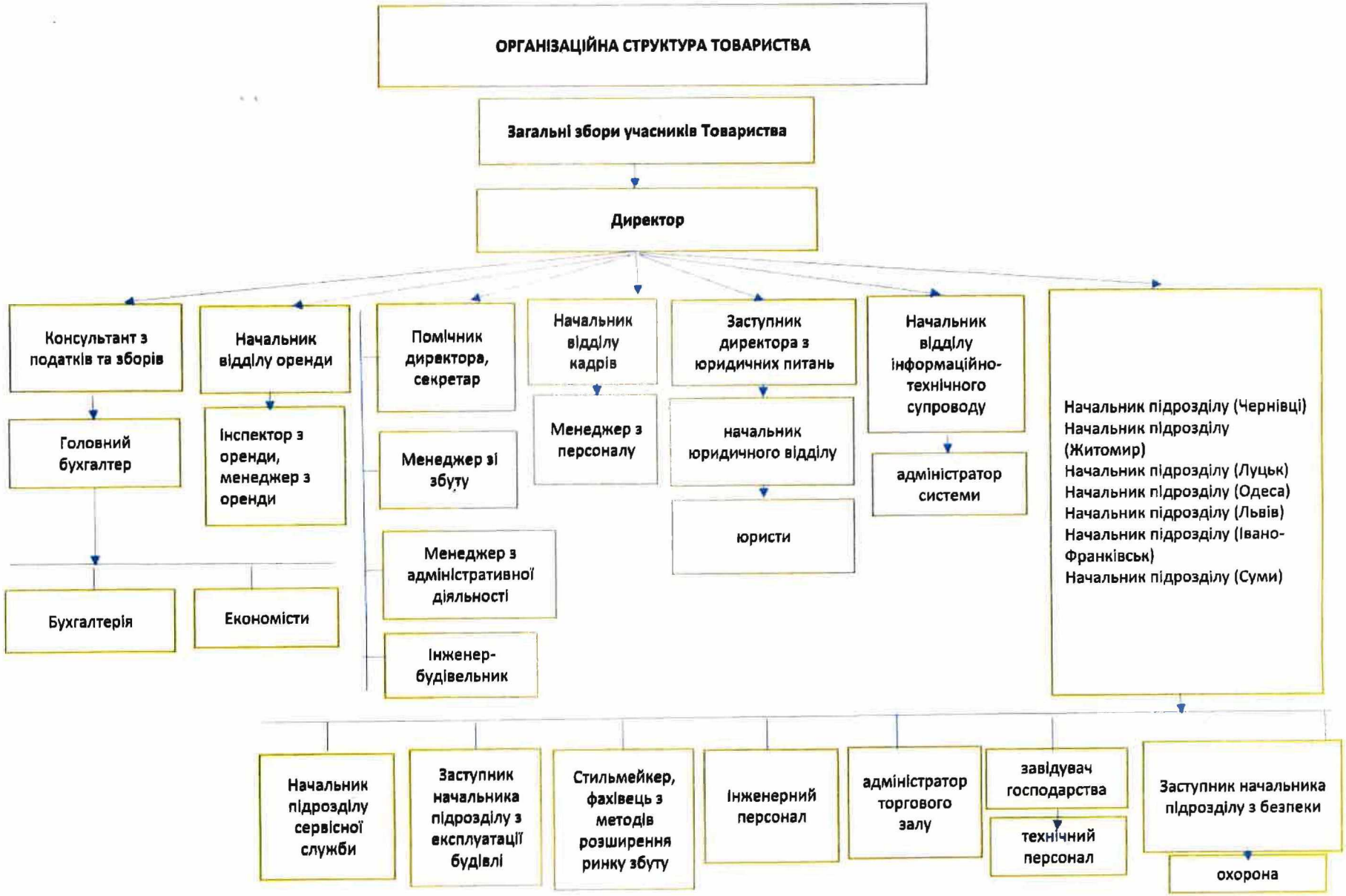
Товариство не відноситься до будь-якої фінансової групи.

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 – 2022 роках український ринок нерухомості перебував під впливом цілого ряду зовнішніх факторів, серед яких, зокрема, рецесія світової економіки, а також спалах COVID-19, з 24 лютого 2022 року економіка України зазнає шкоди внаслідок повномасштабної війни росії проти України, яка триває, піддаючи нетиповим ризикам і створюючи виклики для підприємств, які там розташовані та працюють.

Для Товариства 2022 рік був непростим. На фінансові показники діяльності Товариства у 2022 році вплинули обставини непереборної сили, що настали 24 лютого 2022 року в зв'язку з військовою агресією російської федерації. Зранку 24 лютого 2022 року зазнали ракетних ударів міста, в громадах яких Товариство провадить господарську діяльність - м. Луцьк, м. Івано-Франківськ, м. Київ, та в подальшому ведення активних бойових дій у м. Києві з 24 лютого 2022 року по 30 квітня 2022 року, тимчасової окупації м. Суми та ведення активних бойових дій, регулярні атаки російських ракет та дронів на м. Одеса. Внаслідок цього відбулось тимчасове зупинення діяльності, що обумовило зменшення показників чистого доходу на 20% та чистого фінансового результату на 72%.

Ключовими в структурі доходів товариства за 2022 рік є доходи від надання в оренду приміщень в ТЦ, які складають 98% від усіх доходів за звітний рік. Також у 2022 році Товариство одержало дохід від надання в оренду земельних ділянок, що склав 2% від доходів звітного року.

Фінансові показники діяльності підприємства	2020 рік	2021 рік	2022 рік
Чистий дохід від реалізації товарів (робіт, послуг), тис.грн.	203 690	239 799	190 563
Чистий фінансовий результат, тис.грн.	10 257	23 816	6 470

Упродовж 2022 року ТОВ «ГРАД ІНВЕСТ РІАЛ ІСТЕЙТ» сплатило до бюджету понад 31,4 мільйонів гривень з яких податок на прибуток складає 1,3 млн.грн., ПДВ – 18,0 млн.грн., земельний податок – 0,8 млн.грн., податок на нерухоме майно – 0,3 млн.грн., ЄСВ – 3,5 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 31.12.2022р.:

- Грошові кошти на поточних рахунках в банках – в розмірі 8 674 тис.грн.
- Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги – 28 879 тис.грн.
- Інша поточна дебіторська заборгованість – 114 618 тис.грн.

Поточні зобов'язання Товариства станом на 31.12.2022р.:

- Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги – 46 053 тис.грн.
- Поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями – 2 743 тис.грн.
- Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з бюджетом – 4 997 тис.грн.
- Інші поточні зобов'язання – 65 567 тис.грн.
- Інші довгострокові зобов'язання – 64 037 тис.грн.

Найменування показника	Оптимальне значення	2022 рік	2021 рік	2020 рік	Примітки
Коефіцієнт загальної ліквідності	>1	1,0	0,9	0,9	характеризує здатність підприємства забезпечити свої короткострокові зобов'язання з найбільш легко реалізованої частини активів - оборотних коштів.
Коефіцієнт поточної (швидкої) ліквідності	>0,6	1,0	0,9	0,9	показує яку частину поточних зобов'язань підприємство здатне погасити за рахунок найбільш ліквідних оборотних коштів - грошових коштів і дебіторської заборгованості.

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

Найменування показника	Оптимальне значення	2022 рік	2021 рік	2020 рік	Примітки
Коефіцієнт абсолютної ліквідності	>0,2	0,05	0,1	0,2	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

На початку 2022 року Товариство стало засновників (в обсязі 100% статутного капіталу на суму 1 800 тис.грн.) ТОВ «Інтерколесо» (код ЄДРПОУ 44457467), основним видом діяльності якого є купівля та продаж власного нерухомого майна (код 68.10).

В липні 2022 року Товариство продало частку в статутному капіталі ТОВ «Інтерколесо» (код ЄДРПОУ 44457467) у розмірі 50% на користь Куртвелієвої Ірини Павлівни.

В липні 2023 року Товариство продало свою частку в статутному капіталі ТОВ «Інтерколесо» (код ЄДРПОУ 44457467) у розмірі 50% на користь ТОВ «Буковель» (код ЄДРПОУ 40628724).

Директор Ігор ХМЕЛЬОВ

Головний бухгалтер Олена ПЕТРУСЕНКО

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