

**Товариство з обмеженою відповіальністю  
«КОНСУЛ»**

№ реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності - 0053

Код 21131551  
АТ «Укрексимбанк»  
р/р UA36 322313 00000 26000000021688  
Адреса: Україна, 46008, м. Тернопіль,  
вул. Медова, 12-А, оф. 21.  
Тел/факс: (0352) 43 00 23, 25 77 75  
E-mail: consul\_audit@ukr.net

Kod 21131551  
Ukreksimbank  
account Nr UA36 322313 00000 26000000021688  
Adress: Ukraine, 46008, Ternopil,  
Medova Str,12-A, office 21  
Phone/fax: (0352) 43 00 23, 25 77 75  
E-mail: consul\_audit@ukr.net

**ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА  
щодо фінансової звітності**

**Товариства з обмеженою відповіальністю «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ»  
за рік, що закінчився 31.12.2020 року**

**Адресат**

Учасникам та керівництву ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ», фінансовий звіт якого перевірявся;  
Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку.

**Думка**

Ми провели аудит фінансової звітності Товариства з обмеженою відповіальністю «ФК «ЕКО-ДІМ» (ЄДРПОУ – 35145288; місцезнаходження - 79059, м. Львів, вул. Миколайчука, буд. 36А), що складається з Балансу товариства (Звіту про фінансовий стан) станом на 31 грудня 2020 року, Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) за 2020 рік, Звіту про рух грошових коштів (за прямим способом) за 2020 рік, Звіту про власний капітал за 2020 рік, Приміток до фінансової звітності за рік, що минув (далі - «фінансова звітність»), включаючи стислий виклад значущих облікових політик та іншої пояснівальної інформації.

На нашу думку, фінансова звітність ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ», що додається, відображає достовірно в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Товариства на 31 грудня 2020 року, його фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначененою датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ).

**Основа для думки**

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту (МСА). Нашу відповіальність згідно з цими стандартами викладено в розділі «Відповіальність аудитора за аудит фінансової звітності» нашого звіту.

Ми є незалежними по відношенню до Товариства згідно з Кодексом етики професійних бухгалтерів, виданого Радою з міжнародних стандартів етики для бухгалтерів («Кодекс РМСЕБ»), та етичними вимогами, що застосовуються в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші етичні обов'язки відповідно до цих вимог та Кодексу РМСЕБ.

Ми вважаємо, що отримані нами докази є достатніми і прийнятними для використання їх як основи для нашої думки.

## **Ключові питання аудиту**

Ключові питання аудиту – це питання, що наше професійне судження, були найбільш важливими під час нашого аудиту фінансової звітності за поточний період. Ці питання розглядались в контексті нашого аудиту фінансової звітності в цілому та враховувались при формуванні думки щодо неї, при цьому, ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань.

Нами не виявлено інших суттєвих ключових питань з аудиту ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ».

## **Інформація, що не є фінансовою звітністю та звітом аудитора щодо неї**

*Інформація щодо фондів фінансування будівництва, а також щодо обсягу та кількості укладених та виконаних договорів з надання фінансових послуг.*

Управлінський персонал несе відповідальність за іншу інформацію щодо фондів фінансування будівництва, а також обсяг та кількість укладених та виконаних договорів з надання фінансових послуг фінансової компанії, які складаються Товариством відповідно до вимог «Порядку складання та подання адміністративних даних щодо діяльності управителів до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку», затвердженого Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку 09 липня 2020 року № 346.

Згідно з інформацією (Щомісячні дані Управителя), кількість укладених договорів за 2020 рік – 388 договорів, на загальну суму 315166 тис. грн. Кількість виконаних (анульованих) договорів за 2020р., - 155 договорів, на суму 11677 тис. грн.

Станом на 31.12.2020р. кількість договорів, зобов'язання за якими не виконані – 753 договорів, з них: 3 договори – з юридичною особою (резидентом), 1 договір – з фізичною особою (нерезидентом) і 749 договорів з фізичними особами (резидентами).

ТОВ ФК «ЕКО-ДІМ» обліковує майно, передане в управління окремо щодо кожного Фонду фінансування будівництва.

Станом на 31.12.2020 року зведені дані Фондів включають наступні статті:

- дебіторська заборгованість за розрахунками за виданими авансами – 442333 тис. грн.;
- гроші та їх еквіваленти (рахунки в банках) – 46596 тис. грн.
- цільове фінансування – 488929 тис. грн.

Наша думка щодо фінансової звітності не поширюється на іншу інформацію, зокрема на ту що не є фінансовою звітністю, та ми не робимо висновок з будь-яким рівнем впевненості щодо цієї іншої інформації.

Нашиою відповідальністю є ознайомитися з іншою інформацією та при цьому розглянути, чи існує суттєва невідповідність між іншою інформацією і фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ця інформація виглядає такою, що містить суттєве викривлення цієї іншої інформації.

Ми не виявили таких фактів суттєвої невідповідності та викривлень, які необхідно було б включити до звіту.

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

Управлінський персонал несе відповідальність за складання, достовірне подання фінансової звітності у відповідності до МСФЗ та за таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський персонал визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки. При складанні фінансової звітності управлінський персонал несе відповідальність за визначення здатності Товариства 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, окрім випадків, коли управлінський персонал або планує ліквідувати Товариство чи припинити діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому.  
Ті, кого наділено найвищими повноваженнями, несуть відповідальність за нагляд за процесом фінансового звітування Товариства.

### **Відповідальність аудитора за аudit фінансової звітності**

Нашою метою є отримання обґрунтованої впевненості, що фінансова звітність в цілому не містить суттєвого викривлення внаслідок шахрайства чи помилки, та складання 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, коли воно існує. Викривлення можуть бути результатом шахрайства або помилки; вони вважаються суттєвими, якщо окремо або в сукупності, як обґрунтовано очікується, вони можуть впливати на економічні рішення користувачів, що приймаються на основі цієї фінансової звітності.

Виконуючи аудит відповідно до вимог МСА, ми використовуємо професійне судження та професійний скептицизм протягом усього завдання з аудиту. Крім того, ми:

- ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо й виконуємо аудиторські процедури у відповідь на ці ризики, а також отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та прийнятними для використання їх як основи для нашої думки;
- 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, які поставили б під значний сумнів можливість Товариства продовжити безперервну діяльність;
- оцінюємо загальне подання, структуру та зміст фінансової звітності включно з розкриттям інформації, а також те, чи показує фінансова звітність операції та події, що покладені в основу її складання, так, щоб досягти достовірного відображення.

Наші висновки ґрунтуються на аудиторських доказах, отриманих до дати нашого звіту аудитора.

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

### **Звіт відповідно з іншими законодавчими та нормативними вимогами**

Статутний капітал Товариства сформовано у розмірі 20 000 000 грн., що відповідає установчим документам та даним бухгалтерського обліку. Статутний капітал Товариства сформований виключно грошовими коштами.

Засновниками товариства є юридичні особи. Склад учасників Товариства у 2019 році не змінювався. Станом на 31.12.2019 року, склад учасників та їх частки (в грн.) в зареєстрованому (статутному) капіталі складають:

<b>№ з/п</b>	<b>Учасники</b>	<b>Частка володіння (%)</b>
1	Корпорація будівельних підприємств "Галичартбуд"	36,83334%
2	Товариство з обмеженою відповідальністю "Агентство нерухомості "ЕКО-ДІМ"	7,58333%
3	Товариство з обмеженою відповідальністю "Варіант-Глобус"	7,58333%
4	Товариство з обмеженою відповідальністю виробничо-торгове підприємство "Бодекс",	48,00000%

ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» формує резервний фонд для виконання зобов'язань фінансової установи - управителя перед установниками управління майном. Розмір резервного фонду (капіталу) згідно Статуту Товариства становить не менше 25 відсотків статутного капіталу. Резервний фонд (капітал) Товариства формується шляхом щорічних відрахувань від чистого прибутку Товариства або за рахунок нерозподіленого прибутку відповідно до рішення Загальних зборів Товариства. До досягнення встановленого Статутом розміру резервного фонду (капіталу), розмір щорічних відрахувань є не меншим ніж 5 відсотків від суми чистого прибутку Товариства за рік.

Протоколом Загальних зборів учасників Товариства № 141 від 30.03.2020 року затверджено формування резервного фонду у 2020 році в розмірі 5% суми чистого прибутку за 2019 рік (чистий прибуток за 2019 рік - 175 тис. грн.) в сумі 9 тис. грн.

Загальна сума власного капіталу Товариства станом на 31.12.2020р. становить 21712 тис. грн., в тому числі статутний капітал - 20000 тис. грн., резервний капітал – 602 тис. грн., нерозподілений прибуток – 1110 тис. грн.

За звітній рік Товариство отримало прибуток в розмірі 85 тис. грн

Змін щодо формування статутного капіталу протягом звітного періоду не було.

Товариство не формує резерв через знецінення (зменшення корисності) активів (відповідно до вимог МСФЗ, в зв'язку з проведенням управлінським персоналом щорічної ідентифікації можливих ознак знецінення дебіторської заборгованості відповідно до міжнародних стандартів фінансової звітності з урахуванням вимог ПКУ (п.139.3). Ознак знецінення дебіторської заборгованості не виявлено. Фінансова звітність в повній мірі розкриває інформацію щодо методів оцінки справедливої вартості активів фінансової компанії згідно з МСФЗ.

У ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» здійснюється ведення належного та своєчасного обліку фінансово-господарських операцій відповідно до законодавства за допомогою програми 1С Бухгалтерія 8.3, Word та Excel, зокрема, ведення журналу обліку укладених та виконаних договорів та карток обліку виконаних договорів (журнал від 01.07.2016р.). Облікова та реєструюча система (програмне забезпечення та спеціальне технічне обладнання) забезпечують ведення обліку операцій з надання фінансових послуг споживачам та подання звітності до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку.

У Товаристві запроваджена та ефективно діє система внутрішнього контролю та аудиту (призначено внутрішнього аудитора – згідно Наказу №1/К від 02.01.2014р. та Протоколу Загальних зборів учасників №67/А від 02.01.2014р.). Висновок (звіт) про проведення внутрішнього аудиту ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» за 2020 рік від 26.12.2020р.

Приміщення ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» доступне для осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення відповідно до державних будівельних норм, правил і стандартів, що документально підтверджується фахівцем з питань технічного обстеження будівель та споруд, який має відповідний кваліфікаційний сертифікат. Інформація про умови

доступності приміщення для осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення розміщена у місці, доступному для візуального сприйняття клієнтом (споживачем).

Фінансова установа забезпечена засобами зберігання грошових коштів і документів та має в наявності усі необхідні засоби безпеки – укладені відповідні договори (Договір про централізовану охорону майна на об'єкті з реагуванням наряду поліції охорони №ЦПІ -4989 від 09.02.2017р. та Договір про спостереження за ручними системами тривожної сигналізації, що встановлені на об'єктах з реагуванням наряду поліції охорони №Цп-1-1348-4990 від 09.02.2017р.).

Товариство не здійснює готівкових розрахунків, всі розрахунки здійснюються виключно в безготівковій формі.

Усю інформацію про Товариство в повному обсязі внесено до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, та до Державного реєстру фінансових установ. Відокремлені підрозділи в Товариства відсутні.

Товариство не входить у жодну фінансову групу.

Товариство протягом звітного періоду не залучає фінансових активів від фізичних осіб із зобов'язанням щодо наступного їх повернення згідно з п. 38 Ліцензійних умов провадження господарської діяльності з надання фінансових послуг, затверджених постановою КМУ № 913 від 07.12.2016р. (далі – Ліцензійні умови). ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» не здійснює залучення коштів установників управління майном у Фонди операцій з нерухомістю (ФОН).

Товариство надає та розкриває клієнту (споживачу) усю необхідну інформацію на власному веб сайті <https://eko-dim.com.ua> , розміщує на сайті внутрішні правила надання фінансових послуг та іншу інформацію, передбачену Законом України «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг» та «Положенням про розкриття фінансовими установами інформації в загальнодоступній інформаційній базі даних про фінансові установи та на веб-сайтах (веб-сторінках) фінансових установ» (згідно Розпорядження №825 від 19.04.2016р.), а також дотримується вимог щодо прийняття рішень у разі конфлікту інтересів.

ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» заключаючи договори про надання фінансових послуг посилається на внутрішні правила надання фінансових послуг. Товариство здійснює залучення коштів установників управління майном в ФФБ на підставі Договору про участь у фонді фінансування будівництва, що відповідає Типовому договору, затвердженному Постановою КМУ №227 від 20.03.2013 року.

Згідно Глави 70 «Управління майном» Цивільного кодексу України (далі – ЦКУ), Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» № 978-IV від 19.06.2003р. (Далі – Закон № 978-IV), Правил ФФБ, Товариство здійснює від свого імені та в інтересах установників управління майном через управління залученими коштами. Управління майном здійснюється особисто та не передорується іншим особам.

ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» веде облік прав вимог довірителів ФФБ щодо кожного фонду окремо та з дотриманням ст. 11, 13-16 Закону № 978-IV, а також веде облік укладених з установниками управління договорів. Товариство веде облік коштів, внесених довірителями до ФФБ та спрямованих на фінансування будівництва на окремому рахунку, відокремлено, від іншого майна управителя та від інших ФФБ. Майно передане в управління, відокремлене від іншого майна установника управління та від майна управителя та обліковується окремими об'єктами будівництва, в розрізі довірителів, і щодо нього складається окремий баланс.

При цьому, облік власних та залучених коштів розмежований з можливістю оперативного відображення дебету та кредиту рахунків ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» (управителя). Надходження та списання коштів, внесених до ФФБ здійснюється у розрізі об'єктів

будівництва та установників управління. Облік коштів, спрямованих ФФБ на фінансування будівництва здійснюється у розрізі забудовників за кожним об'єктом будівництва та відокремлене від іншого майна управителя та від інших ФФБ з можливістю друку будь- якої інформації із системи обліку на письмову вимогу. Права вимог довірителів ФФБ обліковуються в кожному ФФБ щодо кожного об'єкта будівництва окремо та згідно з вимогами Законом № 978-IV.

Фінансова компанія належним чином розкриває інформацію про майно, що знаходиться в управлінні, а також інформацію про вартість будівництва. Управитель належним чином здійснює контроль за дотримання забудовником умов та зобов'язань за договором з метою своєчасного запобігання ризикових ситуацій в процесі будівництва.

ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» щомісяця отримує від Забудовника звітність за кожним об'єктом будівництва, складену згідно «Порядку підготовки та надання звітності забудовника управителю ФФБ» ( затвердженого згідно Наказу Міністерства регіонального розвитку та будівництва України №275 від 07.07.2009р.), в якій забудовник розкриває інформацію про цільове використання коштів, понесені ним витрати на оплату послуг управителю, надає розшифровку розподілу робіт, виконаних забудовником та підрядними організаціями та ін. інформацію.

ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» здійснює контроль за дотриманням забудовником умов та зобов'язань за договором з метою своєчасного запобігання виникненню ризикових ситуацій у процесі будівництва відповідно до ст. 18 ЗУ «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» (в редакції від 10.06.2017р.).

Товариство забезпечує виконання своїх зобов'язань перед установниками управління майном відповідно до Правил ФФБ і укладених договорів, підтримуючи в процесі здійснення своєї діяльності оперативний резерв. Станом на 31.12.2020 року оперативний резерв сформований за рахунок залучених в управління коштів і становить 22 359 712,78 грн., що складає не менше ніж 5 відсотків коштів, залучених від установників майна.

Залучені кошти та кошти оперативного резерву зберігаються на рахунках в:

-АТ «УКРБУДІНВЕСТБАНК». Рейтинг АТ «Укрбудінвестбанк», рейтинг підтверджено 30.10.2020р. на рівні uaAA, національним рейтинговим агентством «Ріорік».

Дані банківські установи відповідають кредитному рейтингу та відповідному інвестиційному рівню за Національною рейтинговою шкалою (згідно Постанови КМУ №665 від 26.04.2007р.).

*Аудиторською перевіркою відхилень в обліку майна, переданого в управління, не виявлено, фінансова інформація щодо залишків коштів на рахунках ФФБ станом на 31.12.2020 року та по розрахунках за виданими авансами підтверджена відповідями на зовнішні запити аудиторів.*

На підставі отриманих облікових даних аудиторами проведений аналіз фінансових показників, відповідно до «Положення щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками», затвердженого Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку 01 жовтня 2015 року № 1597 зі Змінами відповідно до Рішення № 333 від 25.06.20р. (далі – Положення 1597) та станом на 31 грудня 2020 року встановлено:

№	Найменування показників	Нормативне значення		Значення станом на 31.12.20р.
		2	3	
1	Коефіцієнт залучення коштів	K 1	не більше 50	22,52
2	Норматив поточної ліквідності	K 2	не менше 20%	364%
3	Норматив платоспроможності	K3	не менше 8 %	15%

1. Коефіцієнт залучення коштів розраховується як співвідношення суми залучених від установників управління майном коштів до власного капіталу фінансової установи - управителя.

2. Норматив поточної ліквідності - відношення загальної суми грошових коштів (їх еквівалентів) та поточних фінансових інвестицій фінансової установи до її поточних зобов'язань. Коефіцієнт поточної ліквідності розраховується фінансовою компанією без урахування активів та зобов'язань ФФБ.

3. Для розрахунку коефіцієнта платоспроможності активи Товариства поділяються на групи за ступенем ризику та підсумовуються з урахуванням відповідних коефіцієнтів зваження.

4. Резервний фонд. Власні активи фінансової установи - управителя мають забезпечувати постійне отримання такою фінансовою установою чистого прибутку для формування резервного фонду. Відсоток щорічних відрахувань до резервного фонду фінансової установи передбачається її установчими документами в розмірі, що не може бути меншим ніж 5 % суми чистого прибутку фінансової установи за попередній рік.

Як видно з розрахунків фінансових показників, ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» дотримується встановлених Положенням № 1597 нормативів ведення діяльності. Значення нормативів поточної ліквідності та платоспроможності євищими ніж мінімально необхідні для фінансової компанії. Це свідчить про платоспроможність та ліквідність фінансової компанії і також великий потенціал для подальшого залучення грошових коштів від установників управління майном.

## Інші елементи

### Основні відомості про Товариство

<b>Повне найменування</b>	Товариство з обмеженою відповідальністю «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ»
<b>Код за ЄДРПОУ</b>	35145288
<b>Місце знаходження</b>	79059, м. Львів, вул. Миколайчука, буд. 36А
<b>Дата і номер державної реєстрації</b>	11.05.2007 року, № запису 14151020000017454
<b>Дата внесення змін до Статуту</b>	14.06.2019 року
<b>Номер, серія, дата видачі та термін дії ліцензії на здійснення діяльності</b>	ліцензія на діяльність із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю (розпорядження Нацкомфінпослуг № 1778 від 21.07.2015р.) – безстрокова
<b>Свідоцтво про реєстрацію фінансової установи</b>	№ 155 від 26.07.2007р.
<b>Перелік учасників (частка учасника)</b>	Корпорація будівельних підприємств "Галичартбуд" (36,83334%) ТзОВ "Агентство нерухомості "ЕКО-ДІМ" (7,58333%) ТзОВ "Варіант-Гlobus" (7,58333%) ТзОВ виробничо-торгове підприємство "Бодекс" (48,00000%)
<b>Основні види діяльності</b>	64.99 - Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення) н.в.і.у

*Партнером завдання з надання обмеженої впевненості, результатом якого є цей звіт:*

Аудитор

Сертифікат аудитора

серії А №006044 від 26.12.2005р.

(№ 100445 в Реєстрів аудиторів)

*Мельник А.Р.*

Директор ТОВ АФ «Консул»

Сертифікат аудитора серії А 006044

*Мельник А.Р.*

**Товариство з обмеженою відповідальністю Аудиторська фірма «Консул»**

Код ЄДРПОУ 21131551;

Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності - №0053 (суб'єкт аудиторської діяльності, який має право проводити обов'язковий аudit фінансової звітності);

Свідоцтво про включення до реєстру аудиторських фіrm та аудиторів, які можуть проводити аудиторські перевірки фінансових установ № 0031, видане 04.07.2013 року;

Свідоцтво про відповідність системи контролю якості аудиторських послуг №330/4 від 09.09.2016 р., термін дії до 31.12.2021р.

*Адреса аудитора: 46008, Україна, м. Тернопіль, вул. Медова, 12 А, тел/факс (0352)43-00-23;*

*Дата і номер договору:*

*№15 від 06.01.2021 року*

*Дата початку та дата закінчення аудиту:*

*06.01.2021 року по 29.03.2021 року*

*Дата аудиторського висновку:*

*29 березня 2021р.*

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

Підприємство ТзОВ "ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ"ЕКО-ДІМ"  
Територія ЛЬВІВСЬКА

Дата (рік, місяць, число)

КОДИ
2021   01   01
за ЄДРПОУ 35145288
за КОАТУУ 4610137500
за КОПФГ 240
за КВЕД 64.99

Організаційно-правова форма господарювання Товариство з обмеженою відповідальністю  
Вид економічної діяльності Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), за КВЕД  
н. в. і. у.

Середня кількість працівників 1 8

Адреса, телефон МИКОЛАЙЧУКА, буд. 36-А, Шевченківський р-н, м. ЛЬВІВ, ЛЬВІВСЬКА обл., 79059 2944676

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 положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку  
за міжнародними стандартами фінансової звітності

V
---

Баланс (Звіт про фінансовий стан)

на 31 грудня 2020 р.

Форма №1 Код за ДКУД 1801001

А К Т И В	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
<b>I. Необоротні активи</b>			
Нематеріальні активи	1000	1	3
первинна вартість	1001	72	76
накопичена амортизація	1002	71	73
Незавершенні капітальні інвестиції	1005	-	-
Основні засоби	1010	839	809
первинна вартість	1011	2 563	1 010
знос	1012	1 724	201
Інвестиційна нерухомість	1015	-	-
Первинна вартість інвестиційної нерухомості	1016	-	-
Знос інвестиційної нерухомості	1017	-	-
Довгострокові біологічні активи	1020	-	-
Первинна вартість довгострокових біологічних активів	1021	-	-
Накопичена амортизація довгострокових біологічних активів	1022	-	-
Довгострокові фінансові інвестиції:			
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	-	-
інші фінансові інвестиції	1035	-	-
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	-	227
Відстрочені податкові активи	1045	-	-
Гудвіл	1050	-	-
Відстрочені аквізиційні витрати	1060	-	-
Залишок коштів у централізованих страхових резервних фондах	1065	-	-
Інші необоротні активи	1090	-	-
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1095</b>	<b>840</b>	<b>1 039</b>
<b>II. Оборотні активи</b>			
Запаси	1100	16	16
Виробничі запаси	1101	16	16
Незавершене виробництво	1102	-	-
Готова продукція	1103	-	-
Товари	1104	-	-
Поточні біологічні активи	1110	-	-
Депозити перестрахування	1115	-	-
Векселі одержані	1120	-	-
Дебіторська заборгованість за продукцією, товари, роботи, послуги	1125	40	52
Дебіторська заборгованість за розрахунками:			
за виданими авансами	1130	45	77
з бюджетом	1135	-	-
у тому числі з податку на прибуток	1136	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	1140	167	144
Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків	1145	-	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	19 860	17 520
Поточні фінансові інвестиції	1160	-	-
Гроші та їх еквіваленти	1165	1 415	3 951
Готівка	1166	-	-
Рахунки в банках	1167	1 415	3 951
Витрати майбутніх періодів	1170	-	-
Частка перестраховика у страхових резервах	1180	-	-
у тому числі:			
резервах довгострокових зобов'язань	1181	-	-
резервах збитків або резервах належних виплат	1182	-	-

резервах незароблених премій	1183	-	-
інших страхових резервах	1184	-	-
Інші оборотні активи	1190	-	-
<b>Усього за розділом II</b>	<b>1195</b>	<b>21 543</b>	<b>21 760</b>
<b>III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття</b>	<b>1200</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Баланс</b>	<b>1300</b>	<b>22 383</b>	<b>22 799</b>

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
<b>I. Власний капітал</b>			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	20 000	20 000
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	-	-
Капітал у дооцінках	1405	-	-
Додатковий капітал	1410	-	-
Емісійний дохід	1411	-	-
Накопичені курсові різниці	1412	-	-
Резервний капітал	1415	593	602
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	1 034	1 110
Неоплачений капітал	1425	( - )	( - )
Вилучений капітал	1430	( - )	( - )
Інші резерви	1435	-	-
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1495</b>	<b>21 627</b>	<b>21 712</b>
<b>II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення</b>			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	-	-
Пенсійні зобов'язання	1505	-	-
Довгострокові кредити банків	1510	-	458
Інші довгострокові зобов'язання	1515	-	-
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	-	-
<b>Усього за розділом II</b>	<b>1595</b>	<b>-</b>	<b>458</b>
<b>III. Поточні зобов'язання і забезпечення</b>			
Короткострокові кредити банків	1600	-	-
Векселі видані	1605	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610	-	-
товари, роботи, послуги	1615	1	1
розрахунками з бюджетом	1620	39	19
у тому числі з податку на прибуток	1621	39	-
розрахунками зі страхування	1625	-	-
розрахунками з оплати праці	1630	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1635	232	370
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	1640	-	-
Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків	1645	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за страховим діяльністю	1650	-	-
Поточні забезпечення	1660	484	235
Доходи майбутніх періодів	1665	-	-
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670	-	-
Інші поточні зобов'язання	1690	-	4
<b>Усього за розділом III</b>	<b>1695</b>	<b>756</b>	<b>629</b>
<b>IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групою вибуття</b>			
<b>V. Чиста вартість активів державного пенсійного фонду</b>	<b>1800</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Баланс</b>	<b>1900</b>	<b>22 383</b>	<b>22 799</b>

Керівник

ХМАРСЬКА ІРИНА ВОЛОДИМИРІВНА

Головний бухгалтер

Устинова Олена Євгенівна

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



Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)  
 за **Рік 2020** р.

Форма N2 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	978	1 113
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	( - )	( - )
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070	-	-
<b>Валовий:</b>			
прибуток	2090	978	1 113
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	3 532	2 678
у тому числі:	2121	-	-
дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю			
дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2122	-	-
дохід від використання коштів, вивільнених від оподаткування	2123	-	-
Адміністративні витрати	2130	( 2 591 )	( 2 762 )
Витрати на збут	2150	( 755 )	( 746 )
Інші операційні витрати	2180	( 288 )	( 83 )
у тому числі:	2181	-	-
витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю			
витрати від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2182	-	-
<b>Фінансовий результат від операційної діяльності:</b>			
прибуток	2190	876	200
збиток	2195	( - )	( - )
Дохід від участі в капіталі	2200	-	-
Інші фінансові доходи	2220	18	-
Інші доходи	2240	-	13 500
у тому числі:	2241	-	-
дохід від благодійної допомоги			
Фінансові витрати	2250	( 61 )	( - )
Втрати від участі в капіталі	2255	( - )	( - )
Інші витрати	2270	( 730 )	( 13 486 )
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275	-	-

## Продовження додатка 2

<b>Фінансовий результат до оподаткування:</b>	2290	103	214
прибуток			
збиток	2295	( - )	( - )
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	(18)	(39)
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-
<b>Чистий фінансовий результат:</b>			
прибуток	2350	85	175
збиток	2355	( - )	( - )

**ІІ. 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	-	-
<b>Інший сукупний дохід до оподаткування</b>	<b>2450</b>	-	-
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	-	-
<b>Інший сукупний дохід після оподаткування</b>	<b>2460</b>	-	-
<b>Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)</b>	<b>2465</b>	<b>85</b>	<b>175</b>

**ІІІ. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ**

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	377	200
Витрати на оплату праці	2505	1 488	1 455
Відрахування на соціальні заходи	2510	305	294
Амортизація	2515	169	158
Інші операційні витрати	2520	1 295	1 484
<b>Разом</b>	<b>2550</b>	<b>3 634</b>	<b>3 591</b>

**ІV. 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	-	-
<b>Чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію</b>	<b>2610</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Скоригований чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2615	-	-
Дивіденди на одну просту акцію	2650	-	-

Керівник



ХМАРСЬКА ІРИНА ВОЛОДИМИРІВНА

Головний бухгалтер

Устінова Олена Євгенівна

**Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)**  
за Рік 2020 р.

Форма N3 Код за ДКУД 1801004

Стаття	Код	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
<b>I. Рух коштів у результаті операційної діяльності</b>			
Надходження від:			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	913	979
Повернення податків і зборів	3005	-	-
у тому числі податку на додану вартість	3006	-	-
Цільового фінансування	3010	24	40
Надходження від отримання субсидій, дотацій	3011	-	-
Надходження авансів від покупців і замовників	3015	192	187
Надходження від повернення авансів	3020	5	1
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	2 804	2 646
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035	-	-
Надходження від операційної оренди	3040	-	-
Надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045	-	-
Надходження від страхових премій	3050	-	-
Надходження фінансових установ від повернення позик	3055	-	-
Інші надходження	3095	21 160	17 235
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	( 177 ) ( 262 )	
Праці	3105	( 1 401 ) ( 1 156 )	
Відрахувань на соціальні заходи	3110	( 357 ) ( 314 )	
Зобов'язань з податків і зборів	3115	( 516 ) ( 593 )	
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	( 39 ) ( 169 )	
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	( - ) ( - )	
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	( 477 ) ( 424 )	
Витрачання на оплату авансів	3135	( 568 ) ( 523 )	
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	( - ) ( - )	
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	( 19 948 ) ( 31 622 )	
<b>Чистий рух коштів від операційної діяльності</b>	<b>3195</b>	<b>2 131</b>	<b>-13 382</b>
<b>II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності</b>			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	-	13 500
необоротних активів	3205	750	-
Надходження від отриманих:			
відсотків	3215	-	-
дивідендів	3220	-	-
Надходження від деривативів	3225	-	-
Надходження від погашення позик	3230	-	-
Надходження від викупу дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	-	-
Інші надходження	3250	-	-

Витрачання на придбання:			
фінансових інвестицій	3255	( - )	( - )
необоротних активів	3260	( 296 )	( 4 )
Виплати за деривативами	3270	( - )	( - )
Витрачання на надання позик	3275	( - )	( - )
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	( - )	( - )
Інші платежі	3290	( - )	( - )
<b>Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності</b>	<b>3295</b>	454	13 496
<b>III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності</b>			
Надходження від:			
Власного капіталу	3300	-	-
Отримання позик	3305	-	-
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	-	-
Інші надходження	3340	-	-
Витрачання на:			
Викуп власних акцій	3345	( - )	( - )
Погашення позик	3350	43	-
Сплату дивідендів	3355	( - )	( - )
Витрачання на сплату відсотків	3360	( 6 )	( - )
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	( - )	( - )
<b>Чистий рух коштів від фінансової діяльності</b>	<b>3395</b>	-49	-
<b>Чистий рух грошових коштів за звітний період</b>	<b>3400</b>	2 536	114
Залишок коштів на початок року	3405	1 415	1 301
Вплив зміни валюти на залишок коштів	3410	-	-
Залишок коштів на кінець року	3415	3 951	1 415

Керівник  
Головний бухгалтер



ХМАРСЬКА ІРИНА ВОЛОДИМИРІВНА

Устінова Олена Євгенівна

Підприємство ТзОВ "ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ" ЕКО-ЛІМ"

Дата (рік, місяць, число)

за ЕДРПОУ

**КОДИ**  
2021      01      01  
**35145288**

(найменування)

Звіт про власний капітал

за Рік 2020 р.

Форма №4 Код за ДКУД 1801005

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Внески учасників:</b>									
Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Вилучення капіталу:</b>									
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	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Разом змін у капіталі</b>	<b>4295</b>				9	76	-	-	85
<b>Залишок на початок року</b>	<b>4300</b>	20 000	-	-	602	1 110	-	-	21 712

Керів



Головний бухгалтер

## **ХМАРСЬКА ІРИНА ВОЛОДИМИРІВНА**

**Устінова Олена Євгенівна**

**ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ЗА РІК,  
ЩО ЗАВЕРШИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2020 РОКУ**

**ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ  
«ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЕКО-ДІМ»**

(далі – Компанія або Товариство)

**Підготовлено відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності, що є чинними станом на 31 грудня 2020.**

1. Заява про відповідальність керівництва щодо підготовки фінансової звітності за рік, що завершився 31 грудня 2020.
2. Перелік форм фінансової звітності за рік, що завершився 31 грудня 2020.
3. Інформація про Товариство.
4. Основи і загальні принципи підготовки та складання фінансової звітності.
5. Основоположні припущення.
6. Істотні положення облікової політики та відповідні розкриття щодо статей фінансової звітності:
  - 6.1. Основні засоби.
  - 6.2. Нематеріальні активи.
  - 6.3. Запаси.
  - 6.4. Фінансові інструменти.
  - 6.5. Дебіторська заборгованість.
  - 6.6. Оренда.
  - 6.7. Грошові кошти та їх еквіваленти.
  - 6.8. Знецінення активів.
  - 6.9. Капітал.
  - 6.10. Зобов'язання та забезпечення.
  - 6.11. Виплати працівникам.
  - 6.12. Визнання доходів і витрат.
  - 6.13. Податок на прибуток.
  - 6.14. Сегменти.
  - 6.15. Пов'язані сторони.
7. Пояснення суттєвих статей Балансу (Звіту про фінансовий стан), Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід), Звіту про рух грошових коштів, за рік, що закінчився 31 грудня 2020 року, Звіту про власний капітал за 2020 рік, зведеного Балансу фондів фінансування будівництва станом на 31 грудня 2020 року.

**1. Заява про відповідальність керівництва щодо підготовки фінансової звітності за рік, що завершився 31 грудня 2020.**

Керівництво несе відповідальність за підготовку фінансової звітності, яка достовірно відображає фінансовий стан Товариства з обмеженою відповідальністю «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ» станом на 31 грудня 2020 року, а також результати його діяльності, рух грошових коштів та зміни в капіталі за рік, який закінчився 31 грудня 2020 року, у відповідності до Міжнародних стандартів фінансової звітності.

При підготовці фінансової звітності керівництво несе відповідальність за:

- забезпечення правильного вибору та застосування принципів облікової політики;
- представлення інформації, у т.ч. даних про облікову політику, у формі, що забезпечує прийнятність, достовірність, зрозумілість такої інформації;
- розкриття додаткової інформації у випадках, коли виконання вимог Міжнародних стандартів фінансової звітності є недостатнім для розуміння користувачами звітності того впливу, який ті чи інші операції, а також події чи умови здійснюють на фінансовий стан та фінансові результати діяльності;

- створення, впровадження та підтримання ефективної та надійної системи внутрішнього контролю;
- оцінку спроможності продовжувати свою діяльність на безперервній основі у найближчому майбутньому;
- застосування заходів щодо збереження активів та виявлення і запобігання випадкам шахрайства та інших порушень;
- ведення обліку у відповідності до законодавства України та Міжнародних стандартів фінансового обліку та звітності та у формі, яка б дозволяла розкрити та пояснити операції Товариства, а також надати на будь-яку дату інформацію з достатньою точністю про фінансовий стан і забезпечити відповідність фінансової звітності вимогам Міжнародних стандартів фінансової звітності.

Дана фінансова звітність за рік, який закінчився 31 грудня 2020 року, була затверджена керівництвом Товариства 01.02.2021 року.

## **2. Перелік форм фінансової звітності за рік, що завершився 31 грудня 2020 року.**

Відповідно до статті 12-1 Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» (далі - Закон про бухгалтерський облік), Положення про порядок складання та подання адміністративних даних щодо діяльності управителів до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку затвердженим рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 346 від 09.07.2020р., Національного положення (стандарту) бухгалтерського обліку 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності», затвердженого наказом Міністерства фінансів України № 73 від 07 лютого 2013 року , яким визначено склад статей фінансової звітності і у відповідних додатках затверджено форми фінансової звітності за 2020 рік, у складі звітних даних за 2020 рік Товариства з обмеженою відповідальністю «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ» подає Баланс (Звіт про фінансовий стан) станом на 31.12.2020, Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 2020 рік, Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом) за 2020 рік, Звіт про власний капітал за 2020 рік. Фінансова звітність представлена в тисячах гривень.

В зв'язку з тим, що зазначені нормативні документи Міністерства фінансів України визначають заповнення зазначених форм звітності в одиницях виміру - в тисячах гривень без десяткових знаків, ці Примітки, а також пояснення суттєвих статей Балансу (Звіту про фінансовий стан), Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід), Звіту про рух грошових коштів, за рік, що закінчився 31 грудня 2020 року, Звіту про власний капітал за 2020 рік, наведені також в тисячах гривень без десяткових знаків .

## **3. Загальна інформація про Товариство**

Законом України від 12.09.2019 року №79-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення функцій із державного регулювання ринків фінансових послуг» (спліт) передбачена ліквідація Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг (Нацкомфінпослуг) і передача її функцій Національному банку та НКЦПФР. Відповідно до змін законодавства з 1 липня 2020 року до професійної діяльності на фондовому ринку віднесена, зокрема, діяльність з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю.

Повна назва	Товариство з обмеженою відповідальністю «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ»
Скорочена назва	ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ»
Код ЄДРПОУ	35145288
Юридична адреса	79059, м. Львів, вул. Миколайчука, 36А
Фактична адреса	79059, м. Львів, вул. Миколайчука, 36А
Директор	Директор – Хмарська Ірина Володимирівна
Головний бухгалтер	Головний бухгалтер – Устінова Олена Євгенівна
Контактні телефони	(032) 294-46-75
E-mail адреса	<a href="http://eko-dim.com.ua">http://eko-dim.com.ua</a>
Номер і дата свідоцтва про державну реєстрацію	11.05.2007 Виконавчий комітет Львівської міської Ради

	№ 1 415 102 0000 017454
Основний вид діяльності	64.99 Надання інших фінансових послуг
Ліцензія	Ліцензія на провадження діяльності із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва, виданої Національною комісією, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг згідно Розпорядження №1778 від 21.07.2015р. та переоформленої відповідно до Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення функцій із державного регулювання ринків фінансових послуг» №79-IX від 12.09.2019р. та рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку №341 від 01 липня 2020 року
Податковий статус	Товариство перебуває на загальній системі оподаткування та є платником податку на прибуток, але не є платником ПДВ.

#### 4. Основи і загальні принципи підготовки та складання фінансової звітності, операційне середовище.

Основою надання фінансової звітності є чинні міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ), міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (МСБО) та тлумачення, розроблені Комітетом з тлумачень міжнародної фінансової звітності.

Представлена фінансова звітність зроблена на підставі облікових даних, скоригована та класифікована з метою достовірної презентації на базі вимог МСФЗ.

ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» є **мікропідприємством** згідно класифікації підприємств, встановленої ст.2 Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні», оскільки станом на 31.12.2020 року чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) – є меншим 700 тисяч євро, а середня кількість працівників – менша ніж 10 осіб.

ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» не є підприємством, що становить суспільний інтерес, оскільки є фінансовою установою, що належить до мікропідприємств.

Законом України від 12.09.2019 року №79-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення функцій із державного регулювання ринків фінансових послуг» (спліт) передбачена ліквідація Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг (Нацкомфінпослуг) і передача її функцій Національному банку та НКЦПФР. Відповідно до змін законодавства з 1 липня 2020 року до професійної діяльності на фондовому ринку віднесена, зокрема, діяльність з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю.

Запровадження Таксономії МСФЗ передбачено Законом України «Про внесення змін до Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» щодо удосконалення деяких положень» від 05.10.2017 р. № 2164-VIII.

Таксономія МСФЗ публікується Фондом з МСФЗ для сприяння поданню в електронному форматі фінансової звітності, складеної відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ).

Система Таксономії МСФЗ перераховує та визначає конкретні коди, якими можна скористатися для ідентифікації інформації, розкритої у фінансовій звітності за МСФЗ. Таксономія МСФЗ також включає зміст, який описує значення елемента бухгалтерського обліку або допомагає користувачу знайти правильний елемент. Дані Таксономії МСФЗ згруповані відповідним чином, що зумовлено полегшенням для складання звітності.

Порядком подання фінансової звітності, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 28.02.2000 № 419, встановлено, що фінансова звітність та консолідована фінансова звітність, складена на основі таксономії фінансової звітності за міжнародними стандартами фінансової звітності в єдиному електронному форматі, визначеному Мінфіном, подається до центру збору фінансової звітності, операційне управління яким здійснюється НКЦПФР, з метою забезпечення доступу органів державної влади, інших органів та користувачів до поданої підприємствами фінансової звітності та консолідованої фінансової звітності.

У зв'язку з незавершеннем процесу повного запуску Системи та завантаження до неї вихідних даних для початкової реєстрації підприємства, визначені в частині другій статті 12<sup>1</sup> Закону, подають фінансову звітність за 2019 рік у порядку та строки, визначені законодавством, за формами,

затвердженими наказом Міністерства фінансів України від 07.02.2013 № 73 «Про затвердження Національного положення (стандарту) бухгалтерського обліку 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності», а банки подають фінансову звітність за формами, визначеними Національним банком України.

Враховуючи поточний стан запровадження Системи, Комітетом з управління Системою 6 грудня 2019 року прийнято рішення рекомендувати регуляторам фінансових ринків в межах своїх повноважень забезпечити необхідні заходи щодо розширення строків подання фінансової звітності та консолідований фінансової звітності в єдиному електронному форматі iXBRL до центру збору за 2019 рік, 1 квартал 2020 року, перше півріччя 2020 року та дев'ять місяців 2020 року до 31 грудня 2020 року та не застосовувати санкцій за неподання такої звітності суб'єктами господарювання у строки, визначені законодавством, протягом 2020 року.

У зв'язку з переходом в підпорядкування новому регулятору чинні нормативні акти будуть переглядатись та будуть встановлені інші вимоги та нормативи щодо діяльності фінансових установ - управителів.

### **Товариство наводить інформацію про застосування нових та змінених стандартів.**

**Для підготовки цієї фінансової звітності застосовані нові або переглянуті стандарти, що наведені далі, і в перший раз стали обов'язковими для фінансового року, що почався 1 січня 2020 року, а саме:**

МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» (виданий в липні 2014 року) набув чинності з 1 січня 2020. Цей стандарт замінив МСБО 39 (та всі попередні версії МСФЗ 9). Він містить вимоги щодо класифікації та оцінки фінансових активів і фінансових зобов'язань, знецінення, обліку хеджування та припинення визнання.

У серпні 2020 року Рада з МСФЗ в рамках Реформи IBOR опублікувала поправки, що доповнюють випущені у 2019 році та зосереджують увагу на наслідках реформи базового рівня процентних ставок на фінансовій звітності компанії, які виникають, коли, наприклад, базовий показник процентної ставки, який використовується для обчислення процентів за фінансовим активом замінено альтернативною базовою ставкою.

Поправки до фази 2 розглядають питання, які можуть вплинути на фінансову звітність під час реформи базового рівня процентних ставок, включаючи наслідки змін договірних грошових потоків або відносин хеджування, що виникають внаслідок заміни базового рівня процентної ставки з альтернативною базовою ставкою (проблеми із заміною).

На етапі 2 свого проекту Рада внесла зміни до вимог зазначених стандартів, що стосуються:

- зміни договірних грошових потоків - компанії не доведеться припиняти визнання або коригувати балансову вартість фінансових інструментів для змін, що вимагаються реформою, а замість цього оновити ефективну процентну ставку, щоб відобразити зміну до альтернативної базової ставки;
- облік хеджування - компанії не доведеться припиняти облік хеджування виключно тому, що вона вносить зміни, які вимагає реформа, якщо хеджування відповідає іншим критеріям обліку хеджування; і
- розкриття інформації - компанія повинна буде розкривати інформацію про нові ризики, що виникають внаслідок реформи, та про те, як вона управляє переходом до альтернативних ставок.

Поправки до Фази 2 поширюються лише на зміни, які вимагає реформа базового рівня процентних ставок до фінансових інструментів та відносин хеджування.

МЗФЗ 9 був застосований при складанні фінансової звітності Товариства, але зміни мають істотного впливу на представлені суми стосовно фінансових активів та фінансових зобов'язань Товариства.

МСФЗ 16 «Оренда» з 01.01.2020 він замінює: МСБО 17 «Оренда»; КТМФЗ 4 «Визначення, чи містить угода оренду»; ПКТ-15 «Операційна оренда: заохочення»; ПКТ-27 «Оцінка сутності операцій, які мають юридичну форму угоди про оренду». Відповідно до нового стандарту договір у цілому або його окремі компоненти є договором оренди, якщо за цим договором передається право контролювати використання ідентифікованого активу протягом певного періоду в обмін на відшкодування. Стандартом охоплено низку важливих питань ідентифікації договорів оренди, відображення відносин оренди в обліку орендаря (визнає актив у формі права користування та зобов'язання з оренди), орендодавця (класифікує оренду на операційну та фінансову), особливостей суборенди та модифікації орендних відносин. Щодо особливостей переходу, то орендар застосовує цей стандарт до своєї оренди в один із двох способів:

- ретроспективно до кожного попереднього звітного періоду, поданого із застосуванням МСБО 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки»; або
- ретроспективно з кумулятивним перерахунком застосування МСБО 17 відповідно до §§ В7 – В13 МСФЗ 16.

Перспективного застосування не передбачено.

МЗФЗ 16 був застосований при складанні фінансової звітності Товариства, але не мав істотного впливу на представлені суми стосовно фінансових активів та фінансових зобов'язань Товариства.

МСБО 28 «Інвестиції в асоційовані та спільні підприємства». Рада з міжнародних стандартів бухгалтерського обліку також опублікувала уточнення «Довгострокові частки участі в асоційованих і спільних підприємствах (Зміни до МСБО (IAS) 28)». Зокрема, МСФЗ 9 виключає зі сфери застосування частки участі в асоційованих і спільних підприємствах, що обліковуються згідно з МСБО 28. Опублікованим уточненням Рада пояснює, що підприємство застосовує МСФЗ 9 до довгострокових часток участі в асоційованому або спільному підприємстві, щодо яких не застосовується метод участі в капіталі.

У МСБО 28 це уточнення впливає на текст, а саме:

§ 14А - підприємство застосовує МСФЗ 9, зокрема його вимоги щодо зменшення корисності, до довгострокових часток участі в асоційованому або спільному підприємстві, які є частиною чистої інвестиції в асоційоване або спільне підприємство, але до яких метод участі в капіталі не застосовують;

Зміни мають застосовуватися ретроспективно, але передбачено їй переходні вимоги, подібні до вимог МСФЗ 9.

#### **Нові та переглянуті стандарти, що були видані, але набувають чинності з 1 січня 2021 року:**

Керівництво Товариства очікує, що нові стандарти та зміни будуть застосовані при складанні фінансової звітності Товариства після набуття ними чинності. Товариство оцінило, де це можливо, потенційний вплив всіх нових стандартів та змін, які стануть чинними в майбутніх періодах.

МСФЗ та правки до них	Основні вимоги	Ефективна дата	Дострокове застосування	Застосування у фінансовій звітності за рік, що закінчується 31.12.2020 р.	Вплив поправок
МСФЗ 9 Фінансові інструменти , МСБО 39 Фінансові інструменти: Визнання та оцінка , МСФЗ 7 Фінансові інструменти: Розкриття інформації , МСФЗ 4 Страхові контракти та МСФЗ 16 Оренда	<p>У серпні 2020 року Рада з МСФЗ в рамках Реформи IBOR опублікувала поправки, що доповнюють випущені у 2019 році та зосереджують увагу на наслідках реформи базового рівня процентних ставок на фінансовій звітності компаній, які виникають, коли, наприклад, базовий показник процентної ставки, який використовується для обчислення процентів за фінансовим активом замінено альтернативною базовою ставкою.</p> <p>Поправки до фази 2 розглядають питання, які можуть вплинути на фінансову звітність під час реформи базового рівня процентних ставок, включаючи наслідки змін договірних грошових потоків або відносин хеджування, що виникають внаслідок заміни базового рівня процентної ставки. з альтернативною базовою ставкою (проблеми із заміною).</p> <p>На етапі 2 свого проєкту Рада внесла зміни до вимог зазначених стандартів, що стосуються:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• зміни договірних грошових потоків - компанії не доведеться припиняти визнання або коригувати балансову вартість фінансових інструментів для змін, що вимагаються реформою, а замість цього оновити ефективну процентну ставку, щоб відобразити зміну до альтернативної базової ставки;</li> <li>• облік хеджування - компанії не доведеться припиняти облік хеджування виключно тому, що вона вносить зміни, які вимагає реформа, якщо хеджування відповідає іншим критеріям обліку хеджування; і</li> <li>• розкриття інформації - компанія повинна буде розкривати інформацію про нові ризики, що виникають внаслідок реформи, та про те, як вона управлює переходом до альтернативних ставок.</li> </ul> <p>Поправки до Фази 2 поширюються лише на зміни, які вимагає реформа базового рівня процентних ставок до фінансових інструментів та відносин хеджування.</p>	1 січня 2021 року	Дозволено	ні	
МСБО 16 «Основні засоби»	Поправки забороняють компанії вираховувати з вартості основних засобів суми, отримані від реалізації вироблених предметів, коли компанія готова актив до його цільового використання. Натомість компанія визнає такі надходження від продажу та пов'язані з ними витрати у прибутку або збитку.	01 січня 2022 року	Дозволено	ні	
МСБО 37 «Забезпечення, непередбачені зобов'язання та непередбачені активи»	Поправки уточнюють, що «витрати на виконання договору» являють собою витрати, безпосередньо пов'язані з договором - тобто або додаткові витрати виконання договору (наприклад, прямі витрати на працю і матеріали), або розподіл інших витрат, які також безпосередньо пов'язані з договором (наприклад, розподіл амортизації об'єкта основних засобів, що використовується при виконанні договору).	1 січня 2022 року	Дозволено	ні	
МСФЗ 3 «Об'єднання	Актуалізація посилань в МСФЗ (IFRS) 3 на Концептуальні основи підготовки	1 січня 2022	Дозволено	ні	

МСФЗ та правки до них	Основні вимоги	Ефективна дата	Дострокове застосування	Застосування у фінансовій звітності за рік, що закінчився 31.12.2020 р.	Вплив поправок
бізнесу»	фінансової звітності, не змінюючи вимог до обліку для об'єднання бізнесів. Додано виняток щодо зобов'язань і умовних зобов'язань. Цей виняток передбачає, що стосовно деяких видів зобов'язань і умовних зобов'язань організація, яка застосовує МСФЗ (IFRS) 3, повинна посилатися на МСФЗ (IAS) 37 «Забезпечення, непередбачені зобов'язання та непередбачені активи» або на Роз'яснення КТМФЗ (IFRIC) 21 «Збори», а не на Концептуальні засади фінансової звітності 2018 року.	року			
Щорічні поправки в МСФЗ (2018-2020): МСФЗ (IFRS) 1	Дочірнє підприємство, яке уперше застосувало МСФЗ. Поправка дозволяє дочірньому підприємству, що застосовує IFRS 1: D16 (а) (яке переходить на МСФЗ пізніше своєї материнської компанії), виконати оцінку накопиченого ефекту курсових різниць у складі іншого сукупного доходу - на підставі такої оцінки, виконаної материнською компанією на дату її переходу на МСФЗ.	1 січня 2022 року	Дозволено	ні	
Щорічні поправки в МСФЗ (2018-2020): МСФЗ (IFRS) 9	Комісійна винагорода, що включається в «10-відсотковий» тест при припиненні визнання фінансових зобов'язань. Поправка уточнює характер такої комісійної винагороди - воно включає тільки винагороду, сплачене між позикодавцем і займоутримувачем, включаючи винагороду, сплачене або отримане від особи інших сторін.	1 січня 2022 року	Дозволено	ні	
Щорічні поправки в МСФЗ (2018-2020): МСФЗ (IFRS) 16	Стимулюючі платежі по оренді. Поправка уточнює ілюстративний приклад № 13 до МСФЗ (IFRS) 16 шляхом виключення прикладу урахування відшкодування, отриманого орендарем від орендодавця в якості компенсації за понесені витрати на поліпшення об'єкта оренди.	1 січня 2022 року	Дозволено	ні	
Щорічні поправки в МСФЗ (2018-2020): МСБО (IAS) 41	Ефекти оподаткування при визначенні справедливої вартості. Поправка виключає вимогу IAS 41:22, яка вказує, що потоки грошових коштів, пов'язані з оподаткуванням, не включаються до розрахунків справедливої вартості біологічних активів. Поправка призводить до відповідності IAS 41 і IFRS 13.	1 січня 2022 року	Дозволено	ні	
МСБО 1 «Подання фінансової звітності»	Поправки роз'яснюють критерій у МСБО 1 для класифікації зобов'язання як довгострокового: вимога до суб'єкта господарювання мати право відкласти погашення зобов'язання принаймні на 12 місяців після звітного періоду. Сутність поправок:	01 січня 2023 року	Дозволено	ні	
• уточнено, що зобов'язання класифікуються як довгострокове, якщо у організації з право відсторонити врегулювання зобов'язання щонайменше на 12 місяців, а право компанії на відстрочку розрахунків має існувати на кінець звітного періоду;					
• класифікація залежить тільки він наявності такого права і не залежить від імовірності того, чи планує компанія скористатися цим правом - на класифікацію не впливають наміри чи очікування керівництва щодо того, чи компанія реалізує своє право на відстрочку розрахунків;					
• роз'яснення впливу умов кредитування на класифікацію - якщо право відсторонити врегулювання зобов'язання залежить від виконання організацією певних умов, то дане право існує на дату закінчення звітного періоду тільки в тому випадку, якщо організація виконала ці умови на дату закінчення звітного періоду. Організація повинна виконати ці умови на дату закінчення звітного періоду, навіть якщо перевірка їх виконання здійснюється кредитором пізніше; і					
• роз'яснення вимог до класифікації зобов'язань, які компанія може або може погасити шляхом випуску власних інструментів власного капіталу.					
МСФЗ 17 Страхові контракти	• Виключення деяких видів договорів з сфери застосування МСФЗ 17 • Спрощене подання активів і зобов'язань, пов'язаних з договорами страхування в звіті про фінансовий стан • Вплив облікових оцінок, зроблених в попередніх проміжних фінансових звітностях • Визнання і розподіл аквізіційних грошових потоків • Змін у визнанні відшкодування за договорами перестрахування в звіті про прибутки і збитки • Розподіл маржі за передбаченою договором страхування інвестиційні послуги (CSM) • Можливість зниження фінансового ризику для договорів вхідного перестрахування і непохідних фінансових інструментів • Перенесення дати вступу в силу МСФЗ 17, а також продовження періоду звільнення від застосування МСФЗ (IFRS) 9 для страхових компаній до 1 січня 2023 року • Спрощений облік зобов'язань по врегулюванню збитків за договорами, які виникли до дати переходу на МСФЗ 17 • Послаблення в застосуванні технік для зниження фінансового ризику • Можливість визначення інвестиційного договору з умовами дискреційного участя в момент переходу на новий стандарт, ніж в момент виникнення договору	1 січня 2023 року	Дозволено	ні	

## 5. Основоположні припущення.

При складанні фінансової звітності згідно з МСФЗ керівництво використовувало професійні судження, допущення та розрахункові оцінки, які мають відношення до питань відображення активів і зобов'язань та розкриття інформації щодо умовних активів і зобов'язань. Фактичні результати можуть відрізнятися від цих оцінок.

Допущення, та зроблені на їх основі розрахункові оцінки, постійно аналізуються на предмет необхідності їх зміни. Зміни в розрахункових оцінках визнаються в тому звітному періоді, коли ці оцінки були переглянуті та у всіх послідуючих періодах, в яких відбулися вказані зміни.

В примітках до даної фінансової звітності і у поясненнях окремих її компонентів викладена інформація про основні сфери, які потребують оцінки невизначеності, та про найбільш важливі судження, сформовані в процесі використання положень облікової політики та здійснюючих значний вплив на суми, відображені у фінансовій звітності.

Оцінки та припущення ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» ґрунтуються на параметрах, доступних у процесі складання фінансової звітності. Однак, поточні обставини та припущення щодо перспектив можуть змінитися під впливом ринкових змін або обставин, які не піддаються контролю ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ». Такі зміни відображаються у припущеннях по мірі їхнього виникнення.

При складанні фінансових звітів Товариство визначає суттєвість поданої інформації згідно критеріїв поданих у таблиці:

**Кількісні критерії суттєвості для статей фінансової звітності**

Об'єкти суттєвості	Діапазон (у % від бази)	База для визначення кількісного критерію суттєвості
1. Для статей Балансу	До 5 %	Сума підсумку Балансу
	До 15 %	Підсумок класу активів, власного капіталу або зобов'язань
2. Для статей Звіту про фінансові результати	До 5 %	Сума чистого доходу від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)
	До 25 %	Сума фінансового результату від операційної діяльності
3. Для статей Звіту про рух грошових коштів	До 5 %	Сума чистого руху грошових коштів від операційної діяльності
4. Для статей Звіту про власний капітал	До 5 %	Розмір власного капіталу підприємства

Ставка дисконтування у довгострокових безвідсоткових (і пільгових) розрахунках встановлюється на рівні облікової ставки НБУ, станом на перше число місяця прийняття рішення (підписання договору), та коригується на середню річну ставку відсотків по банківських депозитах. На 2020 рік для дисконтування застосована облікова ставка НБУ з 31.01.2020р. - **11%** річних.

## 6. Істотні положення облікової політики.

### 6.1. Основні засоби

Основні засоби Товариства враховуються і відображаються у фінансовій звітності відповідно до МСБО 16 «Основні засоби».

Основні засоби - це матеріальні об'єкти, що їх:

- а) утримують для використання при наданні фінансових послуг;
- б) використовуватимуть, за очікуванням, протягом більше одного року та вартістю більше 6000 грн. Необоротні активи, вартість яких є нижчою за встановлену межу, списуються на витрати при введенні в експлуатацію шляхом нарахування зносу у розмірі 100%.

Клас основних засобів - це група активів, однакових за характером і способом використання в діяльності підприємства. На підприємстві використовувати такі класи активів:

- машини та обладнання;
- транспортні засоби;
- інструменти, прилади та інвентар;
- інші основні засоби;
- придбані, але не введені в експлуатацію основні засоби.

Основні засоби Товариства враховуються по об'єктах. Об'єкти, що складаються з декількох компонентів, що мають різні терміни корисної експлуатації чи тих, що приносять вигоду підприємству різними способами (що у свою чергу вимагає застосування по відношенню до них різних норм і методів амортизації), враховувати окремо.

Готові до експлуатації об'єкти, які плануються до використання у складі основних засобів, до моменту початку експлуатації враховуються у складі класу придбані, але не введені в експлуатацію основні засоби.

Об'єкти основних засобів, які відповідають критеріям визнання активу, оцінюються за їх собівартістю.

Собівартість об'єктів основних засобів складається з:

а) ціни його придбання, включаючи імпортні мита та невідшкодовані податки на придбання після вирахування торговельних знижок та цінових знижок;

б) будь-яких витрат, які безпосередньо пов'язані з доставкою активу до місця розташування та приведення його в стан, необхідний для експлуатації у спосіб, визначений управлінським персоналом;

в) первісної попередньої оцінки витрат на демонтаж, переміщення об'єкта та відновлення території, на якій він розташований, зобов'язання за якими суб'єкт господарювання бере або коли купує цей об'єкт, або коли використовує його протягом певного періоду з метою, яка відрізняється від виробництва запасів протягом цього періоду.

Собівартість об'єктів основних засобів, утримуваних орендарем за угодою про фінансову оренду, визначається згідно з МСБО 16 «Оренда». У випадку оренди основних засобів терміном до 12 місяців МСБО 16 "Оренда" не застосовується. У випадку передачі інвестиційної нерухомості в оренду терміном до 12 місяців МСБО 16 "Оренда" не застосовується.

Ліквідаційна вартість — це сума коштів, яку Товариство очікує отримати за актив при його вибутті після закінчення строку його корисного використання, за вирахуванням витрат на його вибуття. Ліквідаційна вартість в Товаристві дорівнює нулю. Строк корисної експлуатації основних засобів визначається, виходячи з очікуваної корисності активу але не менше, ніж мінімальний строк корисного використання в ПКУ.

Строк корисного використання по групах однорідних об'єктів основних засобів визначається комісією з приймання основних засобів та затверджується Наказом директора Товариства. Цей строк переглядається щорічно за результатами річної інвентаризації.

Нарахування амортизації по об'єктах основних засобів проводити прямолінійним способом виходячи з терміну корисного використання кожного об'єкта. Нарахування амортизації основних засобів починається з місяця наступного за введенням в експлуатацію і припиняється в місяці вибуття.

Знос (амортизація) всіх груп основних засобів нараховується з використанням **прямолінійного методу** відповідно до наступної таблиці :

Номер групи	Найменування основних засобів	Строк корисного використання, років
I	Земельні ділянки	-
II	Капітальні витрати на поліпшення земель, не пов'язані з будівництвом	15
III	Будівлі	20
	Споруди	15
	Передавальні пристрої	10
IV	Машини та обладнання, з яких:	5
	електронно-обчислювальні машини, інші машини для автоматичного оброблення інформації, пов'язані з ними засоби зчитування або друку інформації, пов'язані з ними комп'ютерні програми (крім програм, витрати на придбання яких визнаються роялті, та/або програм, які визнаються нематеріальним активом), інші інформаційні системи, комутатори, маршрутизатори, модулі, модеми, джерела безперебійного живлення та засоби їх підключення до телекомунікаційних мереж, телефони (в тому числі стільникові), мікрофони і рації, вартість яких перевищує 6000 гривень	2
V	Транспортні засоби	6
VI	Інструменти, прилади, інвентар (меблі)	4
IX	Інші основні засоби	12
XI	Малоцінні необоротні матеріальні активи	100 % при введенні в експлуатацію

Амортизацію активу припиняють на одну з двох дат, яка відбувається раніше: на дату, з якої актив класифікують як утримуваний для продажу (або включають до ліквідаційної групи, яку класифікують як утримувані для продажу) згідно з МСФЗ 5 «Непоточні активи, утримувані для продажу, та припинена діяльність», або на дату, з якої припиняють визнання активу.

Витрати на обслуговування, експлуатацію та ремонти основних засобів списувати на витрати в період їх виникнення. Вартість істотних оновлень і вдосконалень основних засобів капіталізувати. Якщо при заміні одного з компонентів складних об'єктів основних засобів виконані умови визнання

матеріального активу, то відповідні витрати додаються до балансової вартості складного об'єкта, а операція по заміні розглядається як реалізація (вибууття) старого компонента.

У разі наявності факторів знецінення активів відображати основні засоби за мінусом збитків від знецінення згідно з МСБО 36 «Зменшення корисності активів».

Основні засоби, що призначені для продажу та відповідають критеріям визнання, обліковуються відповідно до МСФЗ 5 «Непоточні активи, утримувані для продажу, та припинена діяльність».

## **6.2. Нематеріальні активи**

Нематеріальні активи Товариства враховувати і відображати у фінансовій звітності згідно МСБО 38 «Нематеріальні активи».

Нематеріальними активами визнавати контролювані Товариством немонетарні активи, які не мають матеріальної форми, можуть бути ідентифіковані окремо від підприємства і використовуються підприємством протягом періоду більше 1 року (або операційного циклу) для виробництва страхових послуг, в адміністративних цілях або передачі в оренду іншим особам.

Об'єкти нематеріальних активів класифікувати за окремими групами:

- авторські права (в т.ч. на програмне забезпечення);
- ліцензії;
- торгові марки, включаючи бренди і назви публікацій.

Програмне забезпечення, яке є невід'ємним і необхідним для забезпечення роботи основних засобів, враховувати у складі цих об'єктів.

Нематеріальні активи оцінювати за первісною вартістю (собівартістю), яка включає в себе вартість придбання і витрати пов'язані з доведенням нематеріальних активів до експлуатації.

Витрати на придбання окремо придбаного нематеріального активу містять:

- a) ціну його придбання, включаючи ввізне мито та невідшкодовані податки на придбання після вирахування торгівельних та інших знижок;
- b) будь-які витрати, які можна прямо віднести до підготовки цього активу для використання за призначенням.

Подальші витрати на нематеріальний актив збільшують собівартість нематеріального активу, якщо:

- існує ймовірність того, що ці витрати призведуть до генерування активом майбутніх економічних вигод, які перевищать його спочатку оцінений рівень ефективності;
- ці витрати можна достовірно оцінити та віднести до відповідного активу.

Якщо наступні витрати на нематеріальний актив необхідні для підтримки спочатку оціненої ефективності активу, вони визнаються витратами періоду.

Нематеріальні активи амортизуються прямолінійним методом протягом очікуваного строку їх використання, але не більше 10 років. Нарахування амортизації починається з моменту коли цей нематеріальний актив знаходиться у місці та у стані, необхідному для його використання у спосіб передбачений комісією.

Очікуваний строк корисного використання нематеріальних активів визначається при їх зарахуванні на облік інвентаризаційною комісією, призначеною Директором Товариства, виходячи з:

- очікуваного морального зносу, правових або інших обмежень щодо строків використання або інших факторів;
- строків використання подібних активів, затверджених Директором Товариства.

Стрік корисної експлуатації нематеріального активу, який походить від договірних чи інших юридичних прав, не повинен перевищувати період чинності договірних або інших юридичних прав, але може бути коротшим від терміну їх чинності залежно від періоду, протягом якого суб'єкт господарювання очікує використовувати цей актив.

Якщо договірні або інші юридичні права надаються на обмежений строк, який може бути подовженим, строк корисної експлуатації нематеріального активу має включати такі періоди (період) поновлення, тільки якщо є свідчення, які підтверджують можливість поновлення суб'єктом господарювання без суттєвих витрат.

Період і метод амортизації нематеріального активу з визначеним строком корисної експлуатації переглядати на кінець кожного фінансового року.

Нематеріальні активи з невизначенім строком корисної експлуатації (безстрокові ліцензії) - не амортизуються.

Комісії перевіряти зменшення корисності нематеріального активу з невизначенім строком корисної експлуатації шляхом порівняння суми його очікуваного відшкодування з його балансовою вартістю:

- а) щорічно,
- б) кожного разу, коли є ознака можливого зменшення корисності нематеріального активу

### **6.3. Запаси**

Облік і відображення у фінансовій звітності запасів здійснювати відповідно до МСБО 2 «Запаси».

Запаси - це активи, які:

- перебувають у процесі надання фінансових послуг;
- існують у формі сировини та інших матеріалів, призначених для споживання у процесі надання послуг;
- утримуються для продажу.

Запаси враховувати за однорідними групами.

Запаси відображувати у фінансовій звітності за найменшою з двох оцінок: собівартістю або чистою вартістю реалізації.

Собівартість запасів включає всі витрати на придбання, переробку та інші витрати, що виникли під час доставки запасів до їх теперішнього місцезнаходження та приведення їх у теперішній стан.

Витрати на придбання:

- ціна закупки;
- ввізне мито та інші податки, що не відшкодовуються товариству;
- транспортно-заготівельні витрати, які пов'язані з придбанням товарів.

Чиста вартість реалізації - це можлива ціна реалізації в ході звичайної діяльності Товариства за вирахуванням розрахункових витрат по продажу.

Причинами списання запасів до чистої вартості реалізації є:

- пошкодження;
- часткове або повне застаріння;
- зниження цін;
- зростання очікуваних витрат на завершення надання послуг.

При продажу або іншому вибутті запасів оцінка їх здійснюється за методом ідентифікованої собівартості.

Вартість малоцінних та швидкозношуваних предметів, що передані в експлуатацію, списується з балансу з подальшою організацією оперативного кількісного обліку таких предметів за місяцями експлуатації відповідальними особами протягом строку їх фактичного використання.

Суму транспортно-заготівельних витрат враховувати в бухгалтерському обліку методом прямого обліку – включати до первісної вартості приданих запасів при їх оприбуткуванні. Транспортно-заготівельні витрати, понесені при придбанні різних найменувань запасів, включати до первісної вартості таких запасів шляхом їх розподілу пропорційно вартості приданих запасів у постачальників. Облік транспортно-заготівельних витрат (далі – ТЗВ) по кожному виду запасів (або Разом) вести без використання окремого субрахунку.

### **6.4. Фінансові інструменти**

Фінансові інструменти обліковуються відповідно до МСБО 32 "Фінансові інструменти: подання" і з 01.01.2020 року МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», який замінив МСФЗ 39 «Фінансові інструменти: визнання та оцінка».

Із 01 січня 2020 року Товариство застосовує новий МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», який є обов'язковим до використання всіма суб'ектами господарювання, які подають фінансову звітність за Міжнародними стандартами. Положення нового стандарту суттєво відрізняються від положень попереднього МСБО 39 «Фінансові інструменти: визнання та оцінка» в частині класифікації фінансових інструментів та порядку оцінки активів з метою формування резервів під кредитні ризики.

Фінансові активи та фінансові зобов'язання визнаються в Балансі Товариства в той момент, коли Товариство стає стороною контрактних зобов'язань стосовно відповідного інструменту.

До фінансових інструментів відносяться інвестиції в боргові та інші цінні папери, торгівельна та інша дебіторська заборгованість, грошові та прирівняні до них кошти, надані та отримані позики, а також торгівельна та інша кредиторська заборгованість.

Всі угоди з купівлі або продажу фінансових активів, визнаються на дату укладення угоди, або на дату, коли Товариство приймає на себе зобов'язання купити або продати актив, згідно з умовами договорів.

Товариство використовуватиме два критерії розмежування активів за категоріями: бізнес-модель з управління фінансовими активами та характеристики грошових потоків, передбачені умовами договору (випуску) фінансового активу.

Під бізнес-моделлю розуміється сукупність намірів, політик, методів та процедур, які визначають

- спосіб управління фінансовими активами для досягнення визначеної мети,
- напрями (джерела) отримання економічних вигід від таких активів,
- спосіб генерування грошових коштів від використання таких активів.

З точки зору класифікації фінансових активів у фінансовому обліку та звітності усі бізнес-моделі групуються у три типи:

- 1) для отримання («збирання») грошових потоків, передбачених умовами договору (випуску);
- 2) як для отримання («збирання») грошових потоків, передбачених умовами договору (випуску), так і для продажу;
- 3) інші.

Другий критерій класифікації боргових фінансових активів – характеристика грошових потоків, передбачених умовами договору (випуску) (так званий «SPPI-тест»). Мета проведення такого тесту – визначити, чи являють собою договірні (контрактні) грошові потоки виключно платежі в погашення основної суми та процентів на непогашену основну суму. У разі якщо це так, борговий фінансовий актив може бути класифікований у категорію:

- 1) за амортизованою собівартістю (за умови, якщо тип бізнес-моделі управління ним передбачає отримання грошових потоків, передбачених умовами договору (випуску));
- 2) за справедливою вартістю з визнанням результату переоцінки в інших сукупних доходах (за умови, якщо тип моделі управління ним передбачає як отримання грошових потоків, передбачених умовами договору (випуску), так і продаж).

Запровадження такого SPPI-тесту, серед іншого, уможливлює застосування передбаченої МСФЗ 9 оцінки активів на предмет зменшення корисності на основі моделі очікуваних кредитних збитків.

Під основною сумою для цілей SPPI-тесту розуміється справедлива вартість активу під час його первісного визнання. Процентами вважається компенсація, передбачена умовами договору (випуску) та яка має бути сплачена за право тимчасового користування коштами кредитора (або утримувача боргового цінного папера), що являють собою непогашену основну суму. Майбутні грошові потоки в рахунок погашення процентів уключають платежі, пов’язані з компенсацією:

- 1) вартості грошей в часі;
- 2) кредитного ризику – ризику непогашення (неповного погашення) основної суми боргу;
- 3) інших базових ризиків та витрат, безпосередньо та за економічним змістом пов’язаних з базовими відносинами кредитування. Платежі за такі ризики та/або витрати можуть бути, але не обов’язково, включені до умов договору (випуску).

МСФЗ 9 вимагає оцінювати і визнавати резерв під очікувані, а не понесені, кредитні збитки за фінансовим активом. Очікувані кредитні збитки – це середньозважене значення кредитних збитків, що визначене з використанням відповідних ймовірностей настання подій дефолту як коефіцієнтів зважування. А кредитні збитки, в свою чергу, є теперішньою вартістю різниці між грошовими потоками, які належить отримати Товариству згідно з умовами договору (випуску), та грошовими потоками, які Товариство очікує отримати.

## 6.5. Дебіторська заборгованість

Визнання, класифікацію та розкриття інформації щодо дебіторської заборгованості Товариство здійснює відповідно до МСФЗ 7 «Фінансові інструменти: розкриття», МСБО 1 «Подання фінансових звітів» та МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», який замінив МСФЗ 39 «Фінансові інструменти: визнання та оцінка».

Товариство визнає дебіторську заборгованість у балансі, коли стає стороною контрактних зобов’язань і внаслідок цього має юридичне право отримувати грошові або інші цінності. Дебіторську заборгованість поділяють на поточну та довгострокову.

**Поточна дебіторська заборгованість** – сума дебіторської заборгованості, яка буде погашена протягом 12 місяців з дати балансу.

**Довгострокова дебіторська заборгованість** – сума дебіторської заборгованості фізичних та юридичних осіб, яка буде погашена після дванадцяти місяців з дати балансу.

Товариство здійснює переказ частини довгострокової дебіторської заборгованості до складу короткострокової, коли за умовами договору до погашення частини суми заборгованості залишається менше 365 днів.

Безнадійно визнається заборгованість, щодо якої не існує вірогідності її погашення. Даний факт затверджується керівником підприємства.

Товариство виділяє такі види довгострокової дебіторської заборгованості:

- - дебіторська заборгованість за майно, що передано у фінансову оренду;
- - довгострокові векселі одержані;
- - інша довгострокова дебіторська заборгованість.

Під час первісного визнання дебіторську заборгованість оцінюють за її справедливою вартістю на дату укладання угоди плюс витрати на операцію, які прямо відносяться до фінансового активу. Витрати за операцією — це додаткові витрати, що безпосередньо належать до придбання або викуптя фінансового активу і включають, крім іншого: винагороди агентам, консультантам, брокерам, біржам, а також невідшкодовані податки та збори.

Після первісного визнання довгострокову дебіторську заборгованість оцінюють за амортизованою собівартістю, застосовуючи метод ефективного відсотка. Ефективна ставка відсотка — це ставка, яка точно дисконтує очікуваний потік майбутніх грошових платежів від строку погашення до поточної чистої балансової вартості фінансового активу.

Позики та дебіторська заборгованість являють собою не котиравані на активному ринку фінансові активи, що передбачають одержання фіксованих або тих, що можуть бути достовірно визначеними платежів.

Дебіторська заборгованість за послуги — це дебіторська заборгованість, що виникла в результаті реалізації послуг Товариства своїм покупцям, і є дебіторською заборгованістю, що не призначена для перепродажу, і обліковується за справедливою вартістю (фактичною первісною вартістю за вирахуванням резерву сумнівних боргів).

Інша дебіторська заборгованість Товариства включає дебіторську заборгованість з нарахованих доходів, з розрахунків з бюджетом, із внутрішніх розрахунків, яка представлена заборгованістю за всіма видами розрахунків з працівниками (крім розрахунків з оплати праці та з підзвітними особами). Для формування резерву сумнівних боргів на іншу дебіторську заборгованість Товариство застосовує метод індивідуального аналізу кожного дебітора.

Для розрахунку оціночного резерву під кредитні збитки щодо торговельної та іншої дебіторської заборгованості або активів за договором, які виникають унаслідок операцій, або щодо дебіторської заборгованості з оренди, застосовується спрощений підхід щодо оцінки резерву від збитків від знецінення згідно із загальними правилами, або в розмірі, що дорівнює очікуваним кредитним збиткам за весь строк дії.

## 6.6. Оренда

Визнання, класифікацію та розкриття інформації щодо оренди Товариство застосовує цей Стандарт МСФЗ 16 «Оренда» до всіх видів оренди, включно з орендою активів за правом користування у суборенді (винятки зі сфери застосування МСФЗ 16 також наведено).

Підставою для визнання операцій оренди в обліку орендаря й орендодавця є договір оренди чи суборенди відповідного майна.

Керуючись § 9 МСФЗ 16, договір є орендою або містить оренду, якщо він передає право контролювати використання ідентифікованого активу протягом певного періоду в обмін на компенсацію. Параграфами Б9 – Б31 Додатка Б установлено керівництво для визначення контракту як договору оренди чи договору, що містить оренду.

Уклавши договір оренди або договір, що містить її компоненти, орендар за загальним правилом повинен ураховувати кожен компонент оренди в договорі як оренду окремо від неорендних компонентів.

Для орендаря передбачено можливість не застосовувати вимоги §§ 22–49 МСФЗ 16 щодо визнання, оцінки й подання інформації до:

короткострокової оренди (у нашому розумінні — на строк менш ніж 12 місяців);

оренди, за якою базовий актив є малоцінним..

Рішення про звільнення, яке стосується короткострокової оренди, застосовують за класами базових активів. При цьому рішення про застосування звільнення щодо активів із низькою вартістю можна ухвалювати за кожним договором оренди окремо. Під класом базових активів мають на увазі групу базових активів, аналогічних за своєю природою та порядком використання в діяльності суб'єкта господарювання (§ 8 МСФЗ 16).

Товариство ухвалило рішення про застосування звільнень, тобто орендар визнає орендні платежі за нормами § 6 МСФЗ 16 — як витрати на прямолінійній основі протягом строку оренди або на іншій систематичній основі.

## **6.7. Грошові кошти та їх еквіваленти**

До складу інших фінансових активів належать грошові кошти та їх еквіваленти, що включають кошти на поточних рахунках у банках, інших рахунках в банках (депозитні), грошові кошти в касі Товариства, грошові кошти в «дорозі», які вільно конвертуються у певні суми грошових коштів і які характеризуються незначним ризиком зміни їх вартості.

До еквівалентів грошових коштів Товариство відносить кошти розміщені на депозитних рахунках, термін повернення яких на звітну дату, не перевищує 12 місяців.

**Припинення визнання.** Визнання фінансового активу (або, частини фінансового активу або частини групи аналогічних фінансових активів) припиняється, якщо:

- термін дії прав на отримання грошових потоків від активу минув;
- Товариство передало свої права на отримання грошових потоків від активу або взяло на себе зобов'язання по виплаті третьої стороні одержуваних грошових потоків у повному обсязі та без істотної затримки по «транзитній» угоді; і або (а) Товариство передало практично всі ризики і вигоди від активу, або (б) Товариство не передало, але й не зберігає за собою, практично всі ризики і вигоди від активу, але передало контроль над цим активом.

Господарські операції, проведені в іноземній валюті при первинному визнанні відображаються у функціональній валюті за курсом Національного Банку України (НБУ) на дату здійснення операції.

На дату складання фінансової звітності згідно МСБО 21 «Вплив змін валютних курсів» всі монетарні статті, що враховуються в іноземній валюті Товариство перераховує та відображає у Балансі за курсом НБУ на дату складання звітності.

Курсові різниці, що виникають при перерахунку відображаються підсумовуючим підсумком, у звіті про фінансові результати того періоду, в якому вони виникли.

## **6.8. Знецінення активів**

Товариство відображає необоротні активи у фінансовій звітності з урахуванням знецінення, яке обліковується відповідно до МСБО 36 «Зменшення корисності активів».

На дату складання фінансової звітності Товариство визначає наявність ознак знецінення активів:

- зменшення ринкової вартості активу протягом звітного періоду на істотну величину, ніж очікувалося;
- старіння або фізичне пошкодження активу;
- істотні негативні зміни в ринковому, економічному або правовому середовищі, у якому діє Товариство, що сталося протягом звітного періоду або очікувані найближчим часом;
- збільшення протягом звітного періоду ринкових ставок відсотка, яке може суттєво зменшити суму очікуваного відшкодування активу;
- перевищення балансової вартості чистих активів над їх ринковою вартістю;
- суттєві зміни способу використання активу протягом звітного періоду або такі очікувані зміни в наступному періоді, які негативно впливають на діяльність Товариства.

При наявності ознак знецінення активів, Товариство визначає суму очікуваного відшкодування активу. Сума очікуваного відшкодування активу - це найбільша з двох оцінок: справедливою вартістю за мінусом витрат на продаж та цінності використання. Якщо сума очікуваного відшкодування менше балансової вартості активу, різниця визнається збитками від зменшення у звіті про фінансові результати з одночасним зменшенням балансової вартості активу до суми очікуваного відшкодування.

Специфіка діяльності Товариства передбачає враховувати все підприємство як Одиницю, яка генерує грошові потоки, тому знецінення окремого активу, у разі відсутності ознак знецінення Одиниці в цілому у звітності не відображається.

## 6.9. Капітал

Статутний капітал (далі також – зареєстрований капітал) Товариства сформований за рахунок грошових внесків засновників Товариства. Акціонерами Товариства є юридичні особи.

Резервний капітал створюється для покриття збитків, збільшення статутного капіталу, погашення заборгованості у разі ліквідації Товариства. Розмір резервного капіталу згідно Статуту Товариства становить не менше 25 відсотків статутного капіталу.

Резервний капітал Товариства формується шляхом щорічних відрахувань від чистого прибутку Товариства або за рахунок нерозподіленого прибутку відповідно до рішення Загальних зборів Товариства. До досягнення встановленого Статутом розміру резервного капіталу, розмір щорічних відрахувань до нього не може бути меншим ніж 5 відсотків від суми чистого прибутку Товариства за рік.

Прибуток Товариства утворюється у відповідності до чинного законодавства України. Прибуток, який одержано після розрахунків з бюджетом та по інших обов'язкових платежах, є чистим прибутком Товариства.

Чистий прибуток може використовуватись Товариством за рішенням Загальних зборів для утворення фондів Товариства, виплати дивідендів, залишатися в розпорядженні Товариства або використовуватись іншим чином, прямо не забороненим законодавством.

## 6.10. Зобов'язання та забезпечення (резерви)

Облік і визнання зобов'язань та забезпечень (резервів) Товариства здійснюється відповідно до МСБО 37 «Забезпечення, умовні зобов'язання та умовні активи».

Зобов'язання визнається Товариством, якщо його оцінка може бути достовірно визначена та існує ймовірність зменшення економічних вигод у майбутньому внаслідок його погашення. Якщо на дату балансу раніше визнане зобов'язання не підлягає погашенню, то його сума включається до складу доходу звітного періоду.

З метою обліку і відображення в звітності зобов'язання Товариства поділяються на:

- довгострокові (відстрочені податкові зобов'язання, довгострокові забезпечення);
- поточні забезпечення;

Товариство має наступні фінансові зобов'язання: кредиторська заборгованість.

Товариство класифікує свої фінансові зобов'язання при їх первісному визнанні. Оцінка фінансових зобов'язань здійснюється за тими ж принципами що і оцінка фінансових активів.

Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги – включає розрахунки з постачальниками та підрядниками за одержані товарно-матеріальні цінності, виконанні роботи і надані послуги, а також за розрахунками з бюджетом, розрахунками зі страхування, розрахунками з оплати праці, поточну кредиторську заборгованість за одержаними авансами, поточну кредиторську заборгованість за розрахунками з учасниками, поточну кредиторську заборгованість із внутрішніх розрахунків, поточну кредиторську заборгованість за страхововою діяльністю, поточні забезпечення, інші поточні зобов'язання.

Тестування на знецінення фінансових зобов'язань Товариство проводить аналогічно тесту на знецінення фінансових активів.

Визнання фінансового зобов'язання в Балансі (Звіті про фінансовий стан) припиняється якщо зобов'язання погашено, анульовано або термін його дії вичерпано.

Якщо фінансове зобов'язання замінюється іншим зобов'язанням перед тим самим кредитором на суттєво інших умовах, або якщо умови наявного зобов'язання значно змінені, така заміна або зміни враховуються як припинення визнання первісного зобов'язання і початок визнання нового зобов'язання, а різниця в їх балансової вартості визнається у Звіті про фінансові результати.

Забезпечення – це зобов'язання з невизначеними сумою або часом погашення на дату балансу.

Забезпечення створюється Товариством при виникненні внаслідок минулих подій зобов'язання, погашення якого ймовірно призведе до зменшення ресурсів, що втілюють в собі економічні вигоди, та його оцінка може бути розрахунково визначена.

Сума забезпечення визначається за обліковою оцінкою ресурсів (за вирахуванням суми очікуваного відшкодування), необхідних для погашення відповідного зобов'язання, на дату балансу. Суми створених забезпечень визнаються витратами.

Забезпечення використовується для відшкодування лише тих витрат, для покриття яких воно було створено. Залишок забезпечення переглядається Товариством на кожну дату балансу та, у разі потреби, коригується.

Виплати співробітникам за щорічною відпусткою відображаються коли співробітник набуває право на таку відпустку. Щомісячно розрахунок відрахувань до резерву на виплату відпусток визначається за формулою: Резерв = (ФОП за місяць х0,0676) + (ЄСВ ФОП за місяць х0,0676)

Резерв коригується на дату балансу на основі розрахунку зобов'язання за щорічною відпусткою, виходячи з кількості днів невикористаної відпустки за період до дати складання річного Балансу (Звіту про фінансовий стан) і середньої заробітної плати співробітника за останні 12 місяців.

Непередбачені зобов'язання не відображаються в Балансі (Звіті про фінансовий стан).

Величину резерву сумнівних боргів визначати, виходячи з платоспроможності окремих дебіторів.

Якщо на дату балансу раніше визнане зобов'язання не підлягає погашенню, то його сума включається до складу доходу звітного періоду.

Суми створених забезпечень визнаються витратами.

## **6.11. Виплати працівникам**

Всі винагороди працівникам Товариства враховуються як поточні, відповідно до МСБО 19 «Виплати працівникам».

Виплати працівникам включають:

а) короткострокові виплати працівникам, такі як заробітна плата, оплачені щорічні відпустки та тимчасова непрацездатність, участь у прибутку та премії (якщо вони підлягають сплаті протягом дванадцяти місяців після закінчення періоду);

б) інші довгострокові виплати працівникам, включаючи додаткову відпустку за навчання, виплати з нагоди ювілеїв чи інші виплати за вислугу років, виплати за тривалою непрацездатністю, а також отримання частки прибутку, премії та відстрочену компенсацію, якщо вони підлягають сплаті після завершення дванадцяти місяців після закінчення періоду або пізніше;

в) виплати при звільненні.

У процесі господарської діяльності Товариство сплачує обов'язкові внески за своїх працівників, в розмірі передбаченому Законодавством України.

На Товаристві застосовуються форми та системи оплати праці відповідно до умов, передбачених колективним договором.

## **6.12. Визнання доходів і витрат**

Дохід - це валове надходження економічних вигід протягом періоду, що виникає в ході звичайної діяльності компанії, коли власний капітал зростає в результаті цього надходження, а не в результаті внесків учасників власного капіталу.

Доходи Товариства визнаються на основі принципу нарахування, коли існує впевненість, що в результаті операції відбудеться збільшення економічних вигод, а сума доходу може бути достовірно визначена.

Доходи Товариства включають:

- чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) - дохід Товариства від надання фінансових послуг визнається в періоді їх фактичного надання, незалежно від термінів оплати,
- інші операційні доходи,
- інші фінансові доходи,
- інші доходи.

До інших доходів належать доходи, які виникають у процесі звичайної діяльності, але не пов'язані з операційною діяльністю.

Витрати – це зменшення економічних вигід протягом облікового періоду у вигляді вибуття чи амортизації активів або у вигляді збільшення зобов'язань, які призводять до зменшення власного капіталу (за винятком зменшення капіталу внаслідок його вилучення або розподілу власниками).

Витрати відображаються одночасно зі зменшенням активів, або збільшенням зобов'язань. Це відповідає принципам МСБО, а саме принципу нарахування та відповідності доходів та витрат. Витрати визнаються витратами певного періоду одночасно з визнанням доходу, для отримання якого вони здійснені.

Обліку підлягають фактично понесені витрати (які мають документальне підтвердження їх здійснення), або прогнозовані витрати, за довідкою, затвердженою директором.(нарахування резерву сумнівних боргів).

Транспортно-заготівельні витрати, що входять до первісної вартості запасів, придбаних за плату, безпосередньо включаються в собівартість запасів.

Визначення фінансового результату проводиться щомісячно.

Величина нерозподіленого прибутку (непокритих збитків) визначається щомісячно.

### **6.13. Податок на прибуток**

Витрати з податку на прибуток визначаються і відображаються у фінансовій звітності Товариства відповідно до МСБО 12 «Податки на прибуток».

Витрати з податку на прибуток, що відображаються у звіті про фінансові результати, складаються із сум поточного податку на прибуток.

Поточний податок на прибуток визначається виходячи з оподатковуваного прибутку за рік, розрахованої за правилами бухгалтерського обліку.

Товариство прийняло рішення не розраховувати в податкових різниць у відповідності до Податкового кодексу України.

### **6.14. Сегменти**

Товариство в силу своїх технологічних особливостей і сформованою практикою організації виробництва займається одним видом діяльності. Тому господарсько-галузеві сегменти не виділені.

У разі розширення масштабів діяльності Товариство буде подавати фінансову звітність відповідно до МСФЗ 8 «Операційні сегменти».

### **6.15. Пов'язані сторони**

Операції з пов'язаними сторонами визначаються і відображаються у фінансовій звітності Товариства відповідно до МСБО 24 «Розкриття інформації про пов'язані сторони».

Пов'язана сторона – фізична особа або суб'єкт господарювання, пов'язані з суб'єктом господарювання, що складає свою фінансову звітність (у цьому стандарті він звуться “суб'єкт господарювання, що звітує”). Фізична особа або близький родич такої особи є пов'язаною.

Зв'язаними сторонами згідно стандарту не вважаються:

а) два суб'єкти господарювання, просто тому, що вони мають спільного директора або іншого члена провідного управлінського персоналу, або тому, що член провідного управлінського персоналу одного суб'єкта господарювання має суттєвий вплив на інший суб'єкт господарювання;

б) два контролюючі учасники, просто тому, що вони здійснюють спільний контроль за діяльністю спільного підприємства;

в) особи, що надають фінансування;

г) профспілки;

д) комунальні служби;

е) департаменти та агентства органу державної влади, що не контролюють, не здійснюють спільного контролю або не мають суттєвого впливу на компанію, що звітує,

є) просто тому, що вони мають звичайні відносини з компанією (навіть якщо вони можуть обмежувати свободу дій компанії або брати участь у процесі прийняття рішень компанії);

ж) замовник, постачальник, суб'єкт господарювання, що отримав пільги (френчайзер), дистрибутор, генеральний агент, з яким компанія здійснює значний обсяг операцій, просто з причин економічної залежності, що виникає в результаті вищезазначеного.

Правила взаємин із учасниками групи та особливості формування вартості послуг з адміністрування встановлюються договором. Операції з пов'язаними сторонами проводяться виключно в грошовій формі.

**7. Пояснення суттєвих статей Балансу (Звіту про фінансовий стан), Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід), Звіту про рух грошових коштів, за рік, що закінчився 31 грудня 2020 року, Звіту про власний капітал за 2020 рік, зведеного Балансу фондів фінансування будівництва станом на 31 грудня 2020 року.**

В цих Примітках Товариство розкриває інформацію щодо суттєвих елементів фінансової звітності з метою надання споживачам інформації про фінансовий стан, фінансові результати і зміни щодо фінансового становища для прийняття економічних рішень.

### 7.1. Основні засоби.

Основними засобами в ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» вважаються ті активи, які воно придбає (створює) з метою використання їх у процесі своєї основної діяльності, а також для здійснення адміністративних функцій, очікуваний строк корисного використання яких більше одного року і первісна вартість яких перевищує 6000 грн. (зміни облікових оцінок з 01.01.2020 р.) Одиноцею обліку основних засобів вважається окремий об'єкт. Всі об'єкти основних засобів розподілені на окремі групи.

Згідно облікової політики Товариства з початку 2020 року було змінено термін корисного використання групи основних засобів - транспортні засоби з 10 років на 6 років.

Балансова вартість, сума накопиченої амортизації та рух основних засобів за 2020 рік по кожній із груп основних засобів (тис. грн.):

Групи основних засобів	Залишок на початок року		Надійшло за рік	Вибуло за рік		Нараховано амортизації за рік	Втрати від зменшення корисності	Залишок на кінець року	
	первинна (переоцінена - на) вартість	знос		первинна (переоцінена) вартість	знос			первинна (переоцінена) вартість	знос
Машини та обладнання	151	122	72	11	6	16	-	212	132
Транспортні засоби	2 364	1556	794	2408	1684	149	-	750	21
Інструменти, пристрої, інвентар (меблі)	48	46	-	-	-	2	-	48	48
<b>Разом</b>	<b>2 563</b>	<b>1 724</b>	<b>866</b>	<b>2 419</b>	<b>1 690</b>	<b>167</b>	<b>-</b>	<b>1010</b>	<b>201</b>

Знос (амортизація) основних засобів нараховується щомісячно.

За звітний період нараховано знос (амортизацію) в сумі 167 тис. грн., а за аналогічний період попереднього року - в сумі 151 тис. грн.

Сума інвестицій на придбання, створення та модернізацію основних засобів за звітний період складає 866 тис. грн., а за аналогічний період попереднього року - в сумі 3 тис. грн.

Інвестиції у капітальне будівництво за звітний період відсутні.

Товариство здійснило оновлення транспортних засобів. Був відчужений автомобіль 2015 року випуску, та придбаний новий автомобіль. Для забезпечення захисту Товариства від хакерських атак, та для збереження інформації було придбано нове спеціалізоване комп'ютерне обладнання.

За аналогічний період попереднього року первісна вартість основних засобів зросла на суму 3 тис. грн., зі зносом 151 тис. грн.

Витрати на ремонт та обслуговування, а також для підтримання об'єкта в робочому стані, включаються у звіт про прибутки та збитки за період, до якого вони відносяться. Доходи чи витрати від вибуття основних засобів визначаються шляхом порівняння надходжень від реалізації та балансової вартості і включаються в інші доходи або витрати від діяльності. Товариство обліковує на балансі повністю амортизовані основні засоби без дооцінки у зв'язку з невизначеністю їх подальшого терміну експлуатації.

Основні засоби, щодо яких існують обмеження права власності на звітну дату, відсутні.

Основні засоби, придбані за рахунок цільового фінансування, відсутні.

Основні засоби, а саме автомобіль марки HYUNDAI KONA є предметом застави згідно договору застави №295/ЮЗК-20МСБ від 07 жовтня 2020 року, який укладено в забезпечення виконання зобов'язань ТОВ "ФК "Еко-Дім" за кредитним договором № 295/ЮК-20МСБ від 07 жовтня 2020 року «Авто в кредит»

Основні засоби, що знаходяться на консервації на дату кінця звітного періоду, відсутні.

## 7.2. Нематеральні активи.

ТОВ «Фінансова компанія "ЕКО-ДІМ" у звітному періоді проводило облік надходжень, вибуття, визнання та оцінку нематеральних активів з врахуванням вимог МСБО №38 «Нематеральні активи». Нематеральні активи відображені в звіті про фінансовий стан ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» по балансовій вартості, що складається як різниця вартості придбання активів і накопиченої амортизації.

Балансова вартість, сума накопиченої амортизації та рух нематеральних активів ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» за 2020 рік за групами (тис. грн.) :

Групи нематеральних активів	Залишок на початок року		Надій- -шло за рік	Вибуло за рік		Наражова- но амортиза- ції за рік	Втрати від змен- шення корисності за рік	Залишок на кінець року	
	первинна (переоці- не- на) вартість	накопичен- а амортизація		первинна (переоцін- е- на) вартість	накопи- чена аморти- зація			первинна (переоцін- на) вартість	накопиче- на амортиза- ція
Авторське право та суміжні з ними права	10	10	-	-	-	-	-	10	10
Інші нематеральні активи	62	61	4	-	-	2	-	66	63
<b>Разом</b>	<b>72</b>	<b>71</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>76</b>	<b>73</b>

Термін корисного використання визначений по кожному об'єкту окремо. Амортизація нематеральних активів нараховувалась із застосуванням прямолінійного методу.

За звітний період нараховано амортизації в сумі до 2 тис. грн., а за аналогічний період попереднього року - в сумі 1 тис. грн.

Надходження нематеральних активів за звітний період 2020 року в сумі 4 тис. грн., а у 2019 в сумі 1 тис. грн. Вибуття нематеральних активів відбувалось за рахунок списання/ліквідації об'єктів нематеральних активів у 2020 та у 2019 році. У звітному періоді списання нематеральних активів не було.

Нематеральні активи, щодо яких існує обмеження права власності, відсутні.

Самостійно ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» нематеральні активи у звітному періоді не створювались. Нематеральні активи, отримані за рахунок цільових асигнувань відсутні.

Нематеральні активи, оформлені у заставу, відсутні.

Капіталізація витрат на позики, що відносяться до придбання (створення) нематеральних активів (п.8 МСБО/IAS № 23 "Витрати на позики"), не здійснювалась.

## 7.3. Довгострокова дебіторська заборгованість

До фінансових інструментів відносяться інвестиції в боргові та інші цінні папери, торгівельна та інша дебіторська заборгованість, грошові та прирівняні до них кошти, надані та отримані позики, а також торгівельна та інша кредиторська заборгованість

Для достовірного відображення вартості дебіторської заборгованості за теперішньою вартістю у системі управління підприємством за теперішньою вартістю та дає можливість враховувати інтереси потенційних зацікавлених сторін, Товариство проводить дисконтування.

Довгострокова дебіторська заборгованість оцінюється за амортизованою собівартістю за допомогою методу ефективного відсотка. Товариство у частині оцінки безвідсоткової довгострокової дебіторської заборгованості за теперішньою вартістю використовує ставку дисконтування – 11% річних, та проводить щоквартально.

У звіті про фінансовий стан відображена довгострокова заборгованість за виданою поворотною фінансовою допомогою за амортизованою собівартістю в сумі 227 тис. грн., та у звіті про фінансові результати у інших фінансових доходах в сумі 18 тис. грн. і фінансових витратах в сумі 51 тис. грн. відповідно.

#### 7.4. Запаси

Облік, оцінка та визнання запасів у звітному періоді проводились з врахуванням вимог МСБО № 2 "Запаси". Одиноцею запасів для бухгалтерського обліку ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» визначила окремі найменування запасів з розбивкою на види й групи.

Оприбуткування здійснювалось по первісній вартості, визначеній згідно МСБО № 2. При передачі у виробництво, продаж та при іншому вибутті запаси оцінювалися методом ФІФО. Оцінка запасів на дату балансу визначалася по їх первісній вартості.

Станом на 31 грудня 2019 року та на кінець звітного періоду залишок запасів в сумі 16 тис. грн.

#### 7.5. Дебіторська заборгованість

Поточна дебіторська заборгованість у звітному періоді визнавалася ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» активом одночасно з визнанням доходу від реалізації фінансових послуг і оцінювалася за первісною вартістю згідно вимог МСБО №18 "Дохід".

Сума дебіторської заборгованості за товари роботи послуги на 31 грудня 2020 року становить – **52 тис. грн.**, в т.ч. з пов'язаними сторонами – 52 тис. грн..

– та станом на 31.12.2019 року – **40 тис. грн.**. в т.ч. з пов'язаними сторонами – 39 тис. грн., що відображається в наступній таблиці:

<b>Назва дебітора пов`язана особа</b>	<b>2020р</b>	<b>2019р</b>
ПРАТ «Холдингова компанія «ЕКО-ДІМ»	50	28
ТзОВ «ВТП «Бодекс»	2	11
<b>Разом</b>	<b>52</b>	<b>39</b>

Дебіторська заборгованість за товари роботи послуги, що виникає в ході нормального операційного циклу, визнається поточною. Розрахунок оціночного резерву під кредитні збитки від знецінення щодо такої заборгованості Товариство не розраховує.

Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги на дату балансу оцінювалися за чистою реалізаційною вартістю. Первісна вартість іншої дебіторської заборгованості на дату балансу оцінювалася як чиста реалізаційна вартість. В загальній сумі дебіторської заборгованості безнадійна не обліковується.

На звітну дату 31 грудня 2020 року основною складовою загальної дебіторської заборгованості є

- дебіторська заборгованість за виданою поворотною фінансовою допомогою – 17520,00 тис. грн.(98,5%),
- дебіторська заборгованість за нарахованими доходами на суму – 144 тис. грн.(0,8%)
- дебіторська заборгованість за надані фінансові послуги на суму 52 тис. грн. (0,3%),
- дебіторська заборгованість за виданими авансами на суму 77 тис. грн. (0,4%)

В складі іншої поточної заборгованості станом на 31 грудня 2020 на загальну суму 17 520,00 тис. обліковується заборгованість за виданою поворотною фінансовою допомогою :

<b>Назва дебітора</b>	<b>2020р</b>	<b>2019р.</b>
КПБ «ГаличАртБуд»	-	450
ПРАТ «Холдингова компанія «ЕКО-ДІМ»	4860	-
ТзОВ «Родючий лан»	1860	1910
ТзОВ «ВТП «Бодекс»	10800	17500
<b>Разом</b>	<b>17520</b>	<b>19860</b>

**РОЗРАХУНОК РЕЗЕРВУ ОЧІКУВАНИХ КРЕДИТНИХ ЗБИТКІВ:**  
**ІНША ДЕБІТОРСЬКА ЗАБОРГОВАНІСТЬ**

Стадія	Фактори, що впливають на рівень кредитного ризику	Питома вага фактору, %	РОКЗ тис. грн
I – низький кредитний ризик	Відсутні ознаки значного збільшення кредитного ризику чи дефолту, характерні для II та III стадії	0,1	17,50
II – значне збільшення кредитного ризику	Прострочка оплати більше як на 30 днів	10	-
	Прострочка оплати більше як на 60 днів	20	-
	Значна зміна інших показників кредитного рейтингу	25	-
III - дефолт	Початок судового провадження, ліквідації або процедури банкрутства контрагентів	100	-
	Прострочка оплати більше як на 90 днів		-
<b>Всього</b>			<b>17,5</b>

Згідно договорів заборгованість за виданою поворотною фінансовою допомогою згідно умов договорів короткострокова (до 1 року) – дисконтування не проводиться. Строки погашення заборгованості за виданою поворотною фінансовою допомогою відображені станом на 31.12.2020 року – I та II квартал 2021 року. Згідно розрахунку резерв очікуваних кредитних збитків не має суттєвого впливу (в межах суттєвості встановленої до статей балансу) не проводиться в обліку і не відображеній у звітності Товариства.

#### 7.6. Грошові кошти та їх еквіваленти

Гроші та їх еквіваленти на 31 грудня років, що закінчилися 31 грудня 2020 і 2019 pp. включають (тис. грн.) :

Грошові кошти	2020р.	2019р.
Поточні рахунки в національній валюти	2401	1415
Каса в національній валюти	-	-
Депозитні рахунки в банку в національній валюти	1550	-
Грошові документи в національній валюти	-	-
<b>Разом</b>	<b>3951</b>	<b>1415</b>

Кошти на поточному та депозитному рахунку зберігаються переважно в АТ «УКРБУДІНВЕСТБАНК». Рейтинг АТ «Укрбудінвестбанк» підтверджено національним рейтинговим агентством «РЮПІК» (Свідоцтво №СВ 201030-02 про присвоєння та оновлення кредитного рейтингу дата оновлення: 30.10.2020 року) на рівні іаАА, прогноз – стабільний.

#### 7.7. Управління активами

Основною та виключною діяльністю ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» є діяльність із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю. ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» зареєстроване, як фінансова установа 26.07.2007 №7725, реєстраційний номер 13102020, серія та номер свідоцтва ФК 155 від 26.07.2007р. та має Ліцензію на провадження діяльності із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва, виданої Національною комісією, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг згідно Розпорядження №1778 від 21.07.2015р.

Товариство здійснює від свого імені та в інтересах установників управління майном, управління залученими коштами згідно з главою 70 Цивільного кодексу України, Законом України “Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю”, правилами фонду фінансування будівництва або правилами фонду операцій з нерухомістю та договорами з установниками управління. Управитель здійснює управління майном особисто та не може доручити управління майном іншим особам, крім випадків, прямо передбачених законом.

Управитель веде облік коштів, внесених довірителями до фонду фінансування будівництва, а також облік коштів, спрямованих управителем із фонду фінансування будівництва на фінансування

будівництва, відокремленого від іншого майна управителя та від інших фондів фінансування будівництва.

Майно, передане установниками управління в управління, обліковується управителем на окремому рахунку. Облік майна, що перебуває в управлінні, управитель веде за об'єктами будівництва та складає щодо цього майна окремий баланс.

Зведені дані щодо майна, переданого установниками в управління, відображається у звітності окремим звітом за формою № 1 Баланс (Звіт про фінансовий стан), визначену у додатку 1 до Національного положення (стандарту) бухгалтерського обліку 1 "Загальні вимоги до фінансової звітності", затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 07 лютого 2013 року № 73, зареєстрованого у Міністерстві юстиції України 28 лютого 2013 року за № 336/22868.

Сума залучених коштів станом на кінець звітного періоду 31.12.2020 року становить 333 758 тис. грн.

Розкриття інформації стосовно залучених коштів за 2019-2020 роки наведено у зведеніх даних :

<b>Актив</b>	<b>Код рядка</b>	<b>На початок звітного періоду</b>	<b>На кінець звітного періоду</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
<b>ІІ. Оборотні активи</b>			
Дебіторська заборгованість за розрахунками: за виданими авансами	1100	-	-
Гроши та їх еквіваленти	1130	313 013	442 333
Рахунки в банках	1165	20 745	46 596
<b>Усього за розділом ІІ</b>	<b>1167</b>	<b>20 745</b>	<b>46 596</b>
<b>Баланс</b>	<b>1195</b>	<b>333 758</b>	<b>488 929</b>
	<b>1300</b>	<b>333 758</b>	<b>488 929</b>

<b>Пасив</b>	<b>Код рядка</b>	<b>На початок звітного періоду</b>	<b>На кінець звітного періоду</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
<b>ІІ. Довгострокові зобов'язання і забезпечення</b>			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	-	-
Цільове фінансування	1525	333 758	488 929
<b>Усього за розділом ІІ</b>	<b>1595</b>	<b>333 758</b>	<b>488 929</b>
<b>Баланс</b>	<b>1900</b>	<b>333 758</b>	<b>488 929</b>

#### Інформація про створені фонди станом на 31 грудня 2020 року:

<b>Номер ФФБ</b>	<b>Найменування ФФБ</b>	<b>Вид ФФБ</b>	<b>Дата створення ФФБ</b>	<b>Місцезнаходження об'єкта будівництва ФФБ</b>
1001550033	ФФБ виду А "ЕКО-ДІМ", вул.Шухевича, с.Лисиничі	A	20.04.2018	Україна, Львівська область, Пустомитівський р-н., с.Лисиничі, вул.Шухевича
1001550034	ФФБ виду А "ЕКО-ДІМ" вул.Героїв України	A	04.07.2018	Україна, Львівська область, Пустомитівський р-н., с.Горішній, вул. Героїв України, 7
1001550035	ФФБ виду А "ЕКО-ДІМ", с.Лисиничі	A	25.07.2018	Україна, Львівська область, Пустомитівський р-н., с.Лисиничі
1001550036	ФФБ виду А "ЕКО-ДІМ", №1001550036, вул.Батуринська,2	A	11.04.2019	Україна, Львівська область, м.Львів, вул.Батуринська, 2 (ріг вул.Клепарівської, 22)
1001550037	ФФБ виду А "ЕКО-ДІМ" с.Лисиничі №1001550037	A	26.06.2019	Україна, Львівська область, Пустомитівський р-н., с.Лисиничі
1001550038	ФФБ виду А "ЕКО-ДІМ", №1001550038, вул. Мечникова, 16А	A	27.11.2019	Україна, Львівська область, м.Львів, вул.І.Мечникова, 16-А

1001550039	ФФБ виду А "ЕКО-ДІМ", №1001550039, вул.Тракт Глиннянський	A	25.06.2020	Україна, Львівська область, Пустомитівський р-н., с.Лисиничі, вул..Тракт Глиннянський
------------	---	---	------------	---

В 2020 році було створено один новий фонд фінансування будівництва (надалі- ФФБ): ФФБ і припинено функціонування у зв'язку з виконанням всіх зобов'язань за договорами з Довірителями трьох фондів, а саме:

ФФБ за адресою: Україна, Львівська обл., м.Львів-Винники, вул. Сухомлинського, буд. 14,

ФФБ Україна, Львівська обл.,м.Львів, вул. Стрийська,99а

ФФБ за адресою: Україна, Львівська область, м. Львів, вул. І.Мечникова, буд.16 в м. Львів.

Залучені кошти та кошти оперативного резерву зберігаються на рахунках в АТ «УКРБУДІНВЕСТБАНК». Рейтинг АТ «Укрбудінвестбанк» оновлено 30.10.2020р. на рівні **uaAA**, національним рейтинговим агентством **«Рюорік»**;

Станом на 31.12.2020 року оперативний резерв становить 22 359 712,78 грн.

*Критерії та фінансові нормативи діяльності фінансової установи-управителя станом на 31.12.2020 року:*

- Коефіцієнт залучення коштів (менше 50%) – 22,52%;
- норматив платоспроможності (не менше 8%) – 14,9128%;
- норматив поточної ліквідності (не менше 20%) – 363,7985%

Показники розраховані та наведені згідно змін до Положення щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками, рішення №333 від 25.06.2020..

Значення показників платоспроможності та поточної ліквідності є значно вищими ніж допустимі для фінансової компанії. Це свідчить про високу платоспроможність та ліквідність фінансової компанії і також великий потенціал для подальшого залучення грошових коштів від установників управління майном.

## 7.8. Власний капітал

Структура власного капіталу відображена у звіті про власний капітал.

Зареєстрований і фактично сплачений статутний капітал, відповідно до Статуту Товариства, становить 20 млн. грн., статутний капітал сформовано виключно грошовими коштами.

Стаття	2020 рік			в тис. грн
	Зареєстрований (пайовий) капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток	
<b>Залишок на початок 2020 року</b>	<b>20 000</b>	<b>593</b>	<b>1034</b>	<b>21627</b>
<b>Чистий прибуток (збиток) за звітній період</b>			85	175
<b>Відрахування до резервного капіталу</b>		9	(9)	0
<b>Залишок на кінець 2020 року</b>	<b>20 000</b>	<b>602</b>	<b>1110</b>	<b>21712</b>

2019 рік				
Стаття	Зареєстрований (пайовий) капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток	Всього
<b>Залишок на початок 2019 року</b>	<b>20 000</b>	<b>555</b>	<b>897</b>	<b>21452</b>
<b>Чистий прибуток (збиток) за звітній період</b>			<b>175</b>	<b>175</b>
<b>Відрахування до резервного капіталу</b>		<b>38</b>	<b>(38)</b>	<b>0</b>
<b>Залишок на кінець 2019 року</b>	<b>20 000</b>	<b>593</b>	<b>1034</b>	<b>21627</b>

Засновниками Товариства є юридичні особи.

Склад учасників Товариства у 2020 році не змінювався.

Таким чином, станом на 31.12.2020 року, склад учасників та їх частки (в грн.) в зареєстрованому (статутному) капіталі складають:

№ з/п	Учасники	Частка володіння (%)
1	Корпорація будівельних підприємств “Галичартбуд”	36,83334%
2	Товариство з обмеженою відповідальністю “Агентство нерухомості “ЕКО-ДІМ”	7,58333%
3	Товариство з обмеженою відповідальністю “Варіант-Глобус”	7,58333%
4	Товариство з обмеженою відповідальністю виробничо-торгове підприємство “Бодекс”,	48,00000%

Протоколом Загальних зборів учасників товариства № 141 від 31.03.2020 року затверджено формування резервного капіталу у 2020 році в розмірі 5% суми чистого прибутку за 2019 рік (чистий прибуток за 2019 рік - 175 тис. грн..) в сумі 9 тис. грн.

## 7.9. Зобов'язання та забезпечення

### Довгострокові зобов'язання довгострокові кредити банків

Загальні збори учасників прийняли рішення щодо укладання кредитного договору для придбання транспортного засобу строком на 24 місяці під 10,8% річних. Залишок тіла кредиту на 31.12.2020 р. – 458 тис. та залишок нарахованих % - 4 тис. грн..

Кредит взятий під ринковий процент Товариство не дисконтує.

Дисконтування базується на теорії вартості грошей у часі: безперечно, що гривня, отримана чи сплачена сьогодні, коштує більше, ніж отримана чи сплачена завтра. Тобто суть дисконтування полягає в тому, що реальна поточна (тобто теперішня) вартість грошових потоків відрізняється від їх номінальної вартості.

Ставка дисконтування відображає вартість залучення кредитних коштів на ринкових умовах. Кредит взято під ринковий процент, тому отримані кошти і є теперішньою вартістю майбутніх грошових потоків. Підставивши суми у формулу дисконтування, фактично отримуємо тіло кредиту як теперішню вартість.

**Залишок забезпечення на виплату відпусток працівникам на 01.01.2020 р. становить 484 тис. грн., нараховано за звітний період 105 тис. грн., використано у звітному періоді за цільовим призначенням 354 тис. грн. Забезпечення на виплату відпусток працівникам на 31 грудня 2020 року становить 235 тис. грн.**

### 7.10. Дохід

Доходи ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» від звичайної діяльності у звітному періоді згідно з МСБО №18 "Дохід" складалися з таких компонентів :

- Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг).
- Інші операційні доходи.

Зокрема, за звітний період 2020 року валовий доход (виручка) від реалізації фінансових послуг складає в сумі 978 тис. грн.

Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) за 2019 рік та 2020 рік розшифровується за видами:

тис. грн.

<b>Вид доходу</b>	<b>2020р.</b>	<b>2019р.</b>
<i>Дохід від зміни об'єктів інвестування</i>	<i>35</i>	<i>76</i>
<i>Дохід від перерахування коштів на фінансування будівництва</i>	<i>766</i>	<i>351</i>
<i>Дохід від переуступки права вимоги</i>	<i>118</i>	<i>464</i>
<i>Дохід від управління активами</i>	<i>46</i>	<i>194</i>
<i>Дохід від відмови від участі в ФФБ</i>	<i>13</i>	<i>26</i>
<i>Дохід від часткового повернення коштів довірителеві з ФФБ на вимогу</i>	<i>-</i>	<i>2</i>
<b>РАЗОМ</b>	<b>978</b>	<b>1113</b>

За аналогічний період попереднього 2019 року валовий доход (виручка) від реалізації послуг складала в сумі 1113 тис. грн.

Інші операційні доходи за періоди (рік) років, що закінчилися 31 грудня 2020 та 2019 рр. (код рядка 2120 відповідно форми № 2), включають :

<b>Інші операційні доходи</b>	<b>2020р.</b>	<b>2019р.</b>
<i>Відсотки одержані на залишок коштів на поточному рахунку та по депозитах</i>	<i>2782</i>	<i>2678</i>
<i>Дохід від реалізації основних засобів</i>	<i>750</i>	<i>-</i>
<b>Разом</b>	<b>3532</b>	<b>2678</b>

В складі інших фінансових доходів за звітних періодів відображені доход в сумі 18,0 тис. грн.. від дисконтування довгострокової дебіторської заборгованості за поворотною фінансовою допомогою.

### 7.11. Витрати

Облік витрат у звітному періоді ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» здійснювався відповідно до вимог МСБО № 1 "Подання фінансової звітності", п.4.25, 4.33-4.35 Концептуальної основи фінансової звітності в редакції Ради МСБО 2010 року. Так, витрати звітного періоду визнавались, коли виникало зменшення економічних вигід протягом облікового періоду у вигляді вибуття чи амортизації активів або у вигляді виникнення зобов'язань, результатом чого було зменшення власного капіталу.

Витрати в обліку згрупувались по елементах з використанням аналітичного методу "характер витрат" відповідно до параграфу 102 МСБО № 1 "Подання фінансової звітності".

Розкриття інформації про витрати, що класифіковані за характером, наведена у розділі III "Елементи операційних витрат" звіту про сукупний дохід ( форма № 2 ) за 2019,2020 рік.

#### Адміністративні витрати:

За роки, що закінчилися 31 грудня 2019, 31 грудня 2020 адміністративні витрати Товариства були представлені наступними елементами :

<b>Елементи адміністративних витрат</b>	<b>2020р.</b>	<b>2019р.</b>
<i>Матеріальні затрати</i>	<i>99</i>	<i>149</i>
<i>Витрати на оплату праці адміністративного персоналу</i>	<i>1454</i>	<i>1412</i>
<i>Відрахування на соціальні заходи</i>	<i>315</i>	<i>326</i>

<b>Амортизація</b>	<b>169</b>	<b>158</b>
<i>Витрати на юридичні, нотаріальні та аудиторські послуги</i>	<i>104</i>	<i>281</i>
<i>Банківські послуги</i>	<i>43</i>	<i>47</i>
<i>Витрати на оренду та обслуговування офісу</i>	<i>206</i>	<i>203</i>
<i>Витрати на страхування</i>	<i>70</i>	<i>78</i>
<i>Інші витрати (навчання, передплата т.д.)</i>	<i>131</i>	<i>108</i>
<b>Разом</b>	<b>2591</b>	<b>2762</b>

Витратами на збут у звітному періоді були витрати на право використання торгівельної марки «ЕКО-ДІМ» (роялті) в сумі 744 тис. грн. та в попередньому році витрати на роялті в сумі 744 тис. грн.. і витрати на рекламу в сумі 11 тис. грн. за звітний та 2 тис. грн.. за попередній періоди

До інших операційних витрат за звітний 2020 рік (код рядка 2180 форми № 2), в загальній сумі 288 тис. грн віднесені витрати:

- на засоби дезінфекції та індивідуального захисту – 6 тис. грн,
- одноразову матеріальну допомогу співробітникам Товариства – 12 тис. грн.,
- благодійну допомогу на закупівлю бактерицидних опромінювачів для Клінічної лікарня швидкої медичної допомоги м. Львова – 213 тис. грн..
- членські внески - 10 тис. грн..
- інші витрати – 47 тис. грн..

У 2019 році на загальну суму 83 тис. до складу інших операційних витрат віднесені - витрати на одноразову матеріальну допомогу співробітникам Товариства, благодійні та членські внески до неприбуткових організацій.

<b>Інші фінансові витрати</b>	<b>2020р.</b>	<b>2019р.</b>
<i>Відсотки за кредит</i>	<i>10</i>	<i>-</i>
<i>Витрати від дисконтування довгострокової дебіторської заборгованості</i>	<i>51</i>	<i>-</i>
<b>Разом</b>	<b>61</b>	<b>0</b>

У складі інших витрат за 2020 рік (код рядка 2270 форми № 2) відображена собівартість продажу транспортного засобу.

#### 7.12. Податок на прибуток

Відповідно до вимог МСБО № 12 "Податки на прибуток" витрати з податку на прибуток є сумаю витрат з поточного та відстроченого податків.

Поточний податок визначається як сума податків на прибуток, що підлягають сплаті (відшкодуванню) щодо оподаткованого прибутку (збитку) за звітній період.

Згідно з чинним законодавством, оподаткування податком на прибуток ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» здійснюється на загальних підставах.

Згідно п. 134.1.1. ПКУ Платник податку, у якого річний дохід (за вирахуванням непрямих податків), визначений за правилами бухгалтерського обліку за останній річний звітний (податковий) період не перевищує двадцяти мільйонів гривень, має право прийняти рішення про незастосування коригувань фінансового результату до оподаткування на усі різниці (крім від'ємного значення об'єкта оподаткування минулих податкових (звітних) років), визначені відповідно до положень цього розділу, не більше одного разу протягом безперервної сукупності років в кожному з яких виконується цей критерій щодо розміру доходу.

Підприємство прийняло рішення не застосовувати розрахунок податкових різниць при обрахунку податку на прибуток за 2019 році і відповідно у 2020 році.

Витрати з податку на прибуток за 2019 рік становили 39 тис. грн. та за 2020 – 18 тис. грн.

У таблиці наведений розрахунок податку на прибуток за 2020 рік:

ПОКАЗНИКИ	Код рядка	Сума
Дохід від будь-якої діяльності (за вирахуванням непрямих податків), визначений за правилами бухгалтерського обліку	01	4 527 852
Фінансовий результат до оподаткування (прибуток або збиток), визначений у фінансовій звітності відповідно до національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку або міжнародних стандартів фінансової звітності (+, -)	02	103 000
Різниці, які виникають відповідно до Податкового кодексу України (+, -)	03 РІ	-
Об'єкт оподаткування (рядок 02 + рядок 03 РІ) (+, -)	04	103 000
Прибуток, звільнений від оподаткування, або збиток від діяльності, прибуток від якої звільнений від оподаткування (+, -)	05 ПЗ	-
Податок на прибуток ((позитивне значення) (рядок 04 – рядок 05 ПЗ) х 18%/100)	06	18 540

### 7.13. Розшифровки суттєвих статей звіту про рух грошових коштів

Метою складання Звіту про рух грошових коштів є надання користувачам фінансової звітності повної, правдивої та неупереджененої інформації про зміни, що відбулися у грошових коштах Товариства та їх еквівалентах (далі - грошові кошти) за звітний період.

При складанні фінансової звітності Товариством обрано спосіб складання Звіту про рух грошових коштів за **прямим методом** із застосуванням відповідної форми звіту. Звіти про рух грошових коштів за 2019, 2020 роки складені за прямим методом, що робить їх співставними.

У Звіті про рух грошових коштів Товариством розгорнуто наводяться суми надходжень та видатків грошових коштів, що виникають в результаті операційної, інвестиційної та фінансової діяльності протягом звітного періоду. Якщо рух грошових коштів у результаті однієї операції включає суми, які належать до різних видів діяльності, то ці суми у звіті наводяться Товариством окремо у складі статей щодо відповідних видів діяльності.

Суттєві статті	2020р.	2019р.
Надходження від реалізації продукції (товарів, робіт послуг)	913	979
<b>Разом (рядок 3000)</b>	<b>913</b>	<b>979</b>

До рядка 3000 «Надходження від реалізації продукції (товарів, робіт послуг)» звіту про рух грошових коштів включено:

- надходження від Довірителів за послуги управління майном,
- надходження від Довірителів за послуги переуступки права вимоги за договором,
- надходження від Довірителів за інші послуги передбачені в договорі участі у фонді фінансування будівництва,
- надходження від Забудовника за послуги перерахування коштів
- надходження від погашення дебіторської заборгованості Забудовником за послуги перерахування коштів

До рядка 3025 «Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках» у 2020 році збільшились за рахунок збільшення залишків коштів на рахунках банків порівняно з 2019 роком.

у 2019 році – сума надходжень 2 646 тис. грн. а в 2020 році – 2 804 тис. грн.

Інші надходження за періоди (рік) років, що закінчилися 31 грудня 2019 та 2020 рр. (код рядка 3095 відповідно форми № 3), включають :

Суттєві статті	2020р.	2019р.
Повернення поворотної фінансової допомоги	21160	17235
<b>Разом (рядок 3095)</b>	<b>21160</b>	<b>17235</b>

Інші витрачання за періоди (рік) років, що закінчилися 31 грудня 2019 та 2020 рр. (код рядка 3190 відповідно форми № 3), включають :

<b>Суттєві статті</b>	<b>2020р.</b>	<b>2019р.</b>
<i>Поворотна фінансова допомога</i>	<i>19080</i>	<i>30875</i>
<i>Використання торгівельної марки (роялті)</i>	<i>599</i>	<i>599</i>
<i>Благодійні внески/матеріальна допомога</i>	<i>213</i>	<i>26</i>
<i>Оренда</i>	<i>-</i>	<i>75</i>
<i>Розрахунково-касове обслуг. банку</i>	<i>43</i>	<i>47</i>
<i>Інші</i>	<i>13</i>	<i>-</i>
<b>Разом (рядок 3190)</b>	<b>19948</b>	<b>31622</b>

#### 7.14. Розкриття інформації про зв'язані сторони

Відповідно до МСБО № 24 ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» розкриває наступні дані про пов'язані сторони.

Контроль за діяльністю ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» здійснюють учасники Товариства, юридичні особи які володіють 20% і більше Статутного капіталу.

Склад учасників Товариства відображені у Примітці 7.8. Власний капітал.

Пов'язані особи, а саме Товариство з обмеженою відповідальністю виробничо-торгове підприємство “Бодекс”, ПрАТ «Холдингова компанія «ЕКО-ДІМ» виступають сторонами договорів про Спорудження об'єктів будівництва в якості Забудовника.

Операції ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» з пов'язаними сторонами наведено в таблиці:

<b>Статті (операції)</b>	<b>за 2020 рік</b>		<b>за 2019 рік</b>	
	<b>Всього</b>	<b>В т.ч. зі зв'язаними сторонами</b>	<b>Всього</b>	<b>В т.ч. зі зв'язаними сторонами</b>
<b>Реалізація</b>	<b>978</b>	<b>721</b>	<b>1113</b>	<b>241</b>
<b>Придбання ТМЦ і послуг</b>	<b>2365</b>	<b>938</b>	<b>1525</b>	<b>935</b>
В т.ч. операції з оренди активів	194	194	191	191
в т.ч. операції з особами, що володіють іншими фінансовими компаніями, операції роялті	744	744	744	744
<b>Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги</b>	<b>52</b>	<b>52</b>	<b>40</b>	<b>39</b>
<b>Інша дебіторська заборгованість в т.ч. поворотна фінансова допомога видана засновникам</b>	<b>17520</b>	<b>15660</b>	<b>19860</b>	<b>17950</b>

Всі розрахунки за наведеними операціями здійснюються Товариством в грошовій формі та здійснюються протягом термінів, встановлених договірними відносинами. Витрати, визнані Товариством протягом звітного періоду, як безнадійні або сумнівні щодо отримання, відсутні.

Що стосується провідного управлінського персоналу для цілей розкриття інформації в фінансовій звітності, то враховуючи, що повноваження провідного управлінського персоналу суворо регламентуються внутрішніми положеннями, затвердженими у відповідності до чинного законодавства, бюджети, в рамках яких провідний управлінський персонал приймає рішення в частині укладання угод, що вливатимуть на збільшення/зменшення ресурсів Товариства, а також будь-які відхилення від таких бюджетів, пов'язані із проведеним, непередбачених бюджетом проектів, затверджуються Зборами учасників, провідний управлінський персонал не є суб'єктом для розкриття.

### **7.15. Умовні фінансові активи і зобов'язання**

В процесі своєї звичайної діяльності для задоволення потреб клієнтів ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» виступає стороною щодо фінансових інструментів із позабалансовими ризиками. Дані інструменти, які несуть у собі кредитні ризики, не відображені у звіті про фінансовий стан.

### **7.16. Здатність товариства продовжувати діяльність на безперервній основі**

За 12 місяців, що закінчилися 31 грудня 2020 р., Товариство отримало чистий прибуток в сумі 85 тис. грн. і на зазначену дату оборотні активи перевищували довгострокові та поточні зобов'язання та забезпечення на 20 673 тис. грн., що є підтвердженням здатності Товариства здійснювати діяльність на безперервній основі.

Товариство з 01.01.2020 року прийняло рішення збільшити в 2,5 раз комісію за перерахування коштів забудовнику, і планує в подальшому збільшувати прибутковість діяльності.

Товариство виступає стороною контрактів дата повного виконання яких 2023 рік та планує в подальшому відкривати нові фонди фінансування будівництва.

### **7.17. Події після дати балансу**

ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» оцінила в період з 31.12.2020 року й до дати затвердження Керівником звітності про існування наступних подій:

- а) події, які свідчать про умови, що існували на кінець звітного періоду (події, які вимагають коригування фінансової звітності за 2020 рік); та
- б) події, які свідчать про умови, що виникли після звітного періоду (події, які не вимагають коригування фінансової звітності, але вимагають певних розкриттів).

Жодної з наведених вище подій виявлено не було.

### ***Загальні економічні умови***

Кожний з учасників ринку по-своєму переживає «особливості» 2020 року. Адже, у всіх своя ніша, своя пропозиція та інший портрет потенційних інвесторів. Для нашої фінансової компанії перших три місяці карантину були досить непростими, оскільки потенційні довірителі «взяли паузу» для прийняття рішень щодо готовності інвестування у житло на первинному ринку. Але вже у другому півріччі ситуація змінилась і ми зуміли повернутись до активної роботи. Враховуючи, що наша основна пропозиція стосується бюджетного житла, то ми сподіваємося і надалі забезпечувати безперебійну роботу по залученню нових довірителів та фінансуванню об'єктів будівництва, по, яких створені ФФБ.

Можливо ті учасники ринку, які працюють у преміум-сегменті змушені будуть відреагувати на спад попиту на таке житло, коригуванням цін у сторону зменшення. Ми ж з 2018 році долучились до участі у проекті “Передмістя — територія комфортного проживання”. Даний проект - приклад співпраці Львівської облдержадміністрації з місцевими органами влади та забудовником Холдинговою Компанією “ЕКО-ДІМ”, спрямований на покращення соціальної інфраструктури населених пунктів. Його реалізація має на меті забезпечити впорядкування територій, які довший час не використовувалися, створити комфортні умови проживання як для мешканців навколоїшніх сіл, так і багатьох наших громадян, які придбають житло у новобудовах передмість. У нас у цьому проекті – рентабельність мінімальна. Ми навпаки, змущені піднімати ціни, реагуючи на зміну цін на будівельні матеріали та рівень оплати праці будівельників.

Ми чітко усвідомлюємо свою відповідальність перед довірителями, тому здійснююмо скрупульозний контроль за будівництвом профінансованих об'єктів та цільовим використанням коштів.

Щодо перспектив на 2021 рік ми налаштовані досить оптимістично. У нас позаду значний досвід роботи в часи різних економічних криз, ведення в країні військових дій та карантинних обмежень. У кожний з цих періодів будівництво будинків, які фінансуються через нашу фінансову компанію не зупинялося, а всі об'єкти були здані в експлуатацію вчасно.

### ***Відповідність діяльності законодавству***

Керівництво вважає, що діяльність ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» здійснюється у повній відповідності з чинним законодавством, що регулює його діяльність на фондовому ринку.

У зв'язку із зміною регулятора та приєднання до учасників фондового ринку, не може бути впевненості у тому, що регуляторні органи, зокрема НКЦПФР, не матимуть іншої думки щодо відповідності діяльності ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» вимогам чинного законодавства та не застосують штрафні санкції. У даній фінансовій звітності не були створені резерви щодо потенційних штрафів, пов'язаних з діяльністю ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» на фондовому ринку.

### ***Оподаткування***

Внаслідок наявності в податковому законодавстві положень, які містять множинне тлумачення норм і вимог, а також внаслідок практики, яка склалася в Разом нестабільному економічному середовищі через довільне тлумачення податковими органами різних аспектів господарської діяльності, ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ», можливо, буде змушені визнати додаткові податкові зобов'язання, штрафи та пеню у разі, якщо податкові органи піддадуть сумніву певне тлумачення, засноване на оцінці керівництва ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ». Така невизначеність може стосуватись оцінки фінансових інструментів, резервів збитків від знецінення, а також відповідність ціноутворення ринковим умовам. На думку керівництва, ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» сплатила усі податкові зобов'язання, тому ця фінансова звітність не містить резервів на покриття податкових збитків.

### ***Судові позови***

Товариство з обмеженою відповідальністю “Фінансова компанія “ЕКО-ДІМ” (далі - Товариство) залучено до розгляду цивільної справи про поділ спільногомайна подружжя (Шевченківський районний суд м. Львова; справа №466/5636/16-ц) в якості третьої особи, що не заявляє вимог на предмет спору.

Інцидент судові справи за участю Товариства в Єдиному державному реєстрі судових рішень відсутні.



**Хмарська І.В.**

**Устінова О.Є.**

Прошукано та скріплено

17 аркулів

Директор  
АФ "Консул"

Мельник А.Р.

