

**Товариство з обмеженою відповідальністю  
« К О Н С У Л »**

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

Код 21131551  
АТ «Укресімбанк»  
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  
Address: 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 відповідальністю  
«Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ»  
за рік, що закінчився 31.12.2023 року .****Адресат**

Учасникам та керівництву ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ», фінансова звітність якого перевірялася; Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку.

**I. Звіт щодо аудиту фінансової звітності****Думка**

Ми провели аудит фінансової звітності Товариства з обмеженою відповідальністю «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ» (далі Товариство), ЄДРПОУ 35145288, (місцезнаходження 79059, м. Львів, вул. Миколайчука, буд. 36А), що складається з Балансу Товариства (Звіту про фінансовий стан) станом на 31 грудня 2023 року, Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) за 2023 рік, Звіту про рух грошових коштів (за прямим способом) за 2023 рік, Звіту про власний капітал за 2023 рік, Приміток до фінансової звітності за рік, що минув, включаючи стислий виклад значущих облікових політик та іншої пояснювальної інформації (далі - «фінансова звітність»).

На нашу думку, фінансова звітність ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ», що додається, відображає достовірно в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Товариства на 31 грудня 2023 року, його фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ), та відповідає вимогам законодавства, зокрема Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 №996-XIV щодо складання фінансової звітності.

**Основа для думки**

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

Ми є незалежними по відношенню до Товариства згідно з Міжнародним кодексом етики професійних бухгалтерів (включаючи міжнародні стандарти незалежності) виданого Міжнародною федерацією бухгалтерів (далі Кодекс МФБ), та етичними вимогами, що застосовуються в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також ми виконали інші етичні обов'язки відповідно до цих вимог та Кодексу МФБ.



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

#### **Інші питання**

Аудит фінансової звітності Товариства за рік, що закінчився 31 грудня 2022р., був проведений ТОВ АФ «Консул» і за даний період була висловлена немодифікована думка.

Товариство не виступає контролером/учасником небанківської фінансової групи та підприємством, що становить суспільний інтерес.

#### **Суттєва невизначеність, що стосується безперервної діяльності**

Ми звертаємо увагу на інформацію, викладену в Примітці 5, до цієї фінансової звітності, щодо оцінення Товариством припущення здатності продовжувати свою діяльність на безперервній основі у найближчому майбутньому.

Товариство веде свою господарську діяльність в регіоні, що не охоплений активними бойовими діями. Проте подіями та обставинами, що можуть стати підставою для значних сумнівів у здатності Товариства продовжувати діяльність на безперервній основі є:

- просування військ агресора вглиб території України;
- ракетні обстріли території Львівської області, наслідком яких може стати знищення або часткове пошкодження майна Товариства (офісних приміщень), а також будівель, що фінансуються через наші ФФБ;
- значний ризик використання матеріальних та людських ресурсів Товариства для забезпечення воєнних потреб;
- суттєвий ріст ціни на будівельні матеріали і на ПММ, внаслідок чого підвищились ціни на квадратний метр житла.

Все вищенаведене вказує на наявність суттєвої невизначеності, що може викликати сумніви в здатності Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі.

Нашу думку не було модифіковано щодо цього питання.

#### **Ключові питання аудиту**

Ключові питання аудиту – це питання, що на 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 фінансової звітності Товариства.

#### **Пояснювальний параграф**

Ми звертаємо увагу на Примітку 7.1.7 щодо відображення у фінансовій звітності Товариства іншої поточної дебіторської заборгованості в сумі 16 200 тис. грн., що виникла з пов'язаними особами, по наданій їм поворотній фінансовій допомозі. Дана дебіторська заборгованість складає 60,08 % від валоти балансу на кінець звітного періоду.

Станом на 31 грудня 2023 року, пов'язаними особами Товариства, з якими наявна дебіторська заборгованість по поворотній фінансовій допомозі є:

- ТзОВ «Родючий лан». Код ЄДРПОУ 35307602 (засновники і кінцеві бенефіціари ТзОВ «Родючий лан» - Артемович В.І. та Артемович М.В., є кінцевими бенефіціарами Товариства). Дебіторська заборгованість по виданій ПФД складає 6 600 тис. грн. (дані договори ПФД є короткостроковими);

- ПрАТ «Холдингова компанія «ЕКО-ДІМ». Код ЄДРПОУ 05393518 (засновник, забудовник). Дебіторська заборгованість по виданій ПФД складає 9 600 тис. грн. (дані

договори ПФД є короткостроковими).

Також аудитори звертають увагу, що Товариство, відповідно до норм п.5.5.17 МСФЗ 9, оцінило очікувані кредитні збитки за фінансовим інструментом у спосіб, що відображає об'єктивну та зважену за ймовірністю суму, визначену шляхом оцінки певного діапазону можливих результатів; часову вартість грошей; і обґрунтовано необхідну та підтверджувану інформацію про минулі події, поточні умови та прогнози майбутніх економічних умов, що може бути одержана без надмірних витрат або зусиль станом на звітну дату.

Товариство, здійснило оцінку неповернення дебіторської заборгованості, внаслідок чого не було виявлено пролонгованої заборгованості, судового провадження, ліквідації або процедури банкрутства контрагентів, а також умов, при яких контрагенти, не були б спроможні погасити свою заборгованість. Так, відповідно до фінансових звітів даних дебіторів, протягом 2023 року, вони спрацювали прибутково, що також підтверджує їхню спроможність погасити дану заборгованість. Крім цього, Товариство отримало відповідні листи-запевнення від даних контрагентів, що дана заборгованість буде погашена.

Нашу думку не було модифіковано щодо даних питання.

#### **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 аудит 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. При цьому ризик невиявлення суттєвого викривлення внаслідок шахрайства є вищим, ніж для викривлення внаслідок помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні пропуски, неправильні твердження або нехтування заходами внутрішнього контролю;



- отримуємо розуміння заходів внутрішнього контролю, що стосуються аудиту, для розробки аудиторських процедур, які б відповідали обставинам, а не для висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю;

- оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і відповідних розкриттів інформації, зроблених управлінським персоналом;

- доходимо висновку щодо прийнятності використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та на основі отриманих аудиторських доказів робимо висновок, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, які поставили б під значний сумнів можливість Товариства продовжити безперервну діяльність. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу в своєму звіті аудитора до відповідних розкриттів інформації у фінансовій звітності або, якщо такі розкриття інформації є неналежними, модифікувати свою думку. Наші висновки ґрунтуються на аудиторських доказах, отриманих до дати нашого звіту аудитора. Втім майбутні події або умови можуть примусити Товариство припинити свою діяльність на безперервній основі.

- 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.

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.

Ми також надаємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, інформацію про те, що ми виконали відповідні етичні вимоги щодо незалежності, та повідомляємо їм про всі стосунки й інші питання, які могли б обґрунтовано вважатись такими, що впливають на нашу незалежність, а також, де це застосовано, щодо відповідних застережних заходів.

## **II. Звіт щодо вимог інших законодавчих та нормативних актів**

Даний розділ складений відповідно до Вимог до інформації, що стосується аудиту або огляду фінансової звітності учасників ринків капіталу та організованих товарних ринків, нагляд за якими здійснює Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку №555 від 22.07.2021р.

ТОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ» є Товариством з обмеженою відповідальністю – фінансовою установою, відповідно до вимог законодавства України, виключним видом діяльності якої є надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення). Товариство є управителем фондів, яке діє від свого імені в інтересах установників управління майном і здійснює управління залученими коштами згідно законодавства України.

Діяльність Товариства регулюється Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю №978-IV від 19.06.2003р., та нормативно-правовими актами регулятора, а саме:

- Положенням про провадження професійної діяльності на ринках капіталу - діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю №274 від 13.05.2021р.;

- Рішенням № 1221 Щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на ринках капіталу та організованих товарних ринках від 29.09.2022р.;

- Ліцензійними умовами провадження професійної діяльності на ринках капіталу - діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю №135 від 22.02.2022р.;



- Порядком підготовки та надання звітності забудовником управителю ФФБ за кожним об'єктом будівництва №275 від 07.07.2009р.;
- Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» 2518-IX від 15.08.2022р.

1. Товариство відповідно до ст. 4 ЗУ «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю №978-IV від 19.06.2003р. дотримується розміру статутного капіталу.

Так, статутний капітал Товариства, на момент створення, становив не менше одного мільйона євро в гривневому еквіваленті і був повністю сплачений виключно грошовими коштами до початку залучення коштів від установників управління майном. Товариство дотримується п.3, розділу II Ліцензійних умов провадження професійної діяльності на ринках капіталу-діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю №135 від 22.02.2022р., та підтримує власний капітал у розмірі, не меншому ніж мінімальний розмір статутного капіталу.

2. Товариство дотримується вимог законодавства щодо ведення належного та своєчасного обліку фінансово-господарських операцій відповідно до законодавства, зокрема ведення журналу обліку укладених та виконаних договорів управителя з установниками та карток обліку виконаних договорів, відповідно до ст.11, розділу V, Положення про провадження професійної діяльності на ринках капіталу - діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю №274 від 13.05.2021р.).

3. Товариство дотримується вимог законодавства щодо розмежування обліку власних коштів та залучених коштів від довіритель, з можливістю оперативного відображення дебету та кредиту рахунків, відповідно до п. 4, розділу 4, Ліцензійних умов провадження професійної діяльності на ринках капіталу - діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю №135 від 22.02.2022р.

4. Товариство веде облік прав вимог довіритель фонду фінансування будівництва щодо кожного утвореного управителем фонду окремо, відповідно до п. 4, розділу 4, Ліцензійних умов провадження професійної діяльності на ринках капіталу - діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю №135 від 22.02.2022р., та згідно з вимогами Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю».

5. Товариство дотримується вимог законодавства щодо обліку майна, переданого установниками в управління, і веде його на окремому рахунку.

6. Товариство дотримується вимог законодавства щодо ведення обліку надходження і списання коштів, внесених довірителями до ФФБ, у розрізі установників, а також обліку коштів, спрямованих управителем із ФФБ на фінансування будівництва, у розрізі забудовників за кожним об'єктом будівництва, відокремлено від іншого майна управителя, відповідно до п. 4, розділу 4, Ліцензійних умов провадження професійної діяльності на ринках капіталу - діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю №135 від 22.02.2022р.

7. Товариство щомісяця отримує від забудовника звітність за кожним об'єктом будівництва, складену згідно «Порядку підготовки та надання звітності забудовником ФФБ за кожним об'єктом будівництва №275 від 07.07.2009р., а саме звітність «Інформація про використання коштів» за кожний місяць звітного року, на предмет цільового використання коштів забудовником (розкривається інформація про цільове використання коштів, інформація щодо понесених витрат на оплату послуг управителю, інформація щодо



розшифровки розподілу робіт, виконаних забудовником та підрядними організаціями та інша інформація).

8. Товариство, відповідно до розділу 7 пункту 2, підпункту 9 «Вимог до інформації, що стосується аудиту або огляду фінансової звітності учасників ринків капіталу та організованих товарних ринків, нагляд за якими здійснює Національна комісія з цінних з паперів та фондового ринку» №555 від 22.07.2021р. розкриває інформацію про вартість будівництва в розрізі кожного ФФБ.

9. Товариство, відповідно до ст. 18 ЗУ «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» №978-IV від 19.06.2003р., а також відповідно до п.8 розділу V Положення про провадження професійної діяльності на ринках капіталу - діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю від 13.05.2021р. № 274, щомісячно складає акт виконання профінансованих робіт та контролю дотримання Забудовником умов та зобов'язань згідно Договору про організацію будівництва з метою своєчасного запобігання виникненню ризикових ситуацій у процесі будівництва («Акт контролю виконання Забудовником умов та зобов'язань згідно Договору про організацію спорудження об'єкту будівництва»).

В даному акті міститься інформація про хід виконання будівельно-монтажних робіт, про цільове використання коштів Забудовником, можливі недоліки в роботі Забудовника, зростання вартості будівництва, змін основних технічних характеристик та погіршення споживчих властивостей будинку, висновок про можливість подальшого фінансування Забудовника.

10. Товариство в повному обсязі розкриває інформацію про залучення коштів щодо управління майном ФФБ виду А, відповідно до вимог Положення про провадження професійної діяльності на ринках капіталу - діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю №274 від 13.05.2021р.

11. Товариство формує резервний фонд, що передбачено установчими документами в розмірі не менше ніж 5% суми чистого прибутку.

12. Товариство, відповідно до п.10 розділу V Положення про провадження професійної діяльності на ринках капіталу - діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю №274 від 13.05.2021р., для забезпечення виконання своїх зобов'язань перед довірцями ФФБ, відповідно до правил ФФБ і укладених договорів про участь у ФФБ, для кожного об'єкта будівництва, формує та постійно підтримує в процесі здійснення своєї діяльності оперативний резерв у визначеному ним розмірі.

Розмір оперативного резерву, який формується не може бути менше п'яти відсотків від суми коштів, залучених від відповідних довірцелів певного ФФБ. Кошти оперативного резерву є строковими коштами і розміщуються на вкладних (депозитних) рахунках у банках, кредитний рейтинг яких відповідає інвестиційному рівню за Національною рейтинговою шкалою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

Станом на 31.12.2023р., оперативний резерв сформований за рахунок залучених в управління коштів становить 23 260 517,06 грн., що складає не менше ніж 5 відсотків коштів, залучених від установників майна.

Залучені кошти та кошти оперативного резерву зберігаються на рахунках в:

- в АТ «Ощадбанк». Рейтинг АТ «Ощадбанк» підтверджено Рейтинговим агенством Fitch Rating 30.06.2023р. Рівень кредитного рейтингу на рівні uaAA, прогноз рейтингу – стабільний;



-в АТ «Кредобанк». Рейтинг АТ «Кредобанк» підтверджено рейтинговим комітетом РА «Експерт-Рейтинг» 19.12.2023р. Рівень кредитного рейтингу на рівні uaAAA , прогноз рейтингу – стабільний.

Дані банківські установи відповідають кредитному рейтингу та відповідному інвестиційному рівню за Національною рейтинговою шкалою (відповідно до Постанови КМУ №665 від 26.04.2007р., а також відповідно до п.10, розділу V Положення про провадження професійної діяльності на ринках капіталу - діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю №274 від 13.05.2021р.).

13. Товариством було повністю розкрито інформацію про кінцевого бенефіціарного власника та структуру власності станом на 31.12.2023р. відповідно до вимог, встановлених Положенням про форму та зміст структури власності №163 від 19.03.2021р.

ТОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ» створене 11.05.2007р. відповідно до Статуту затвердженого Загальними зборами Учасників. Статутний капітал Товариства станом на 31.12.2023р. складає 20 000 000 грн.

Засновниками Товариства станом на 31.12.2023р., відповідно витягу з Єдиного державного реєстру юридичних осіб виступають:

№ з/п	Учасники	Частка володіння (%)	Сума, грн
1	Корпорація будівельних підприємств "Галичартбуд" ЄДРПОУ 32894492	36,833334%	7 366 666,80
2	ПрАТ "Холдингова компанія "ЕКО-ДІМ " ЄДРПОУ 05393518	4,083333%	816 666,60
3	ТОВ «Управляюча компанія «ЕКО-ДІМ ЄДРПОУ 37304980	2%	400 000,00
4	ТОВ "Варіант-Глобус" ЄДРПОУ 20845403	7,583333%	1 516 666,60
5	ТОВ Виробничо-торгове підприємство "Бодекс" ЄДРПОУ 20843953	49,5%	9 900 000,00
	Всього		20 000 000,00

Інформація про кінцевих бенефіціарів Товариства:

- фізична особа Артемович Володимир Ількович, країна громадянства та постійного проживання-Україна. Прямий вирішальний вплив. Відсоток частки статутного капіталу в юридичній особі або відсоток права голосу в юридичній особі 66,56 %;

- фізична особа Артемович Маріанна Володимирівна, країна громадянства та постійного проживання-Україна. Не прямий вирішальний вплив. Відсоток частки статутного капіталу в юридичній особі або відсоток права голосу в юридичній особі 30,195 %.

14. Товариство, протягом звітного періоду, дотримувалася порядку розрахунку пруденційних показників, встановлених нормативно-правовим актом НКЦПФР, а саме нормативу ліквідності активів. Станом на 31.12.2023р., норматив ліквідності активів становив 1,7251. Дану інформацію було розкрито Товариством в Примітках до фінансової звітності за 2023 рік.

15. Товариство складає фінансову звітність на основі таксономії фінансової звітності в єдиному електронному форматі. Управлінський персонал несе відповідальність за складання та подання фінансової звітності, складеної на основі таксономії фінансової звітності за міжнародними стандартами.

Так як на дату надання нашого Звіту незалежного аудитора, фінансова звітність на основі таксономії за 2023 рік Товариством ще не складена (в зв'язку з тим, що термін її



подання до Центру збору фінансової звітності «Система фінансової звітності» ще не настав), ми не робимо висновок з будь-яким рівнем впевненості щодо даної звітності, що буде складена на основі таксономії.

#### Інші елементи

##### Основні відомості про Товариство

Повне найменування	Товариство з обмеженою відповідальністю «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ»
Код за ЄДРПОУ	35145288
Місцезнаходження	79059, м. Львів, вул. Миколайчука, буд. 36А
Дата і номер державної реєстрації	11.05.2007 року, № запису 14151020000017454
Дата внесення змін до Статуту	Протокол №176 від 19.09.2023р.
Номер, серія, дата видачі та термін дії ліцензії на здійснення діяльності	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
Свідоцтво про реєстрацію фінансової установи	№ 155 від 26.07.2007р.
Основні види діяльності	64.99 - Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення) н.в.і.у

**Партнером завдання з аудиту, результатом якого є цей звіт незалежного аудитора є:**

Аудитор  
Сертифікат аудитора  
серії А№006044 від 26.12.2008  
(№100445 в Реєстрів аудиторів)

Директор ТОВ АФ «Консул»  
Сертифікат аудитора серії А№006044



Мельник А.Р.

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 аудит фінансової звітності);  
Рішення про проходження перевірки системи контролю якості аудиторських послуг №76/2 від 16.12.2021р.

**Адреса аудитора:** 46008, Україна, м. Тернопіль, вул. Медова, 12 А, тел/факс (0352)43-00-23;  
**Вебсторінка аудитора:** [www.consul-audit.com.ua](http://www.consul-audit.com.ua)

Дата і номер договору:

№9 від 12.12.2023р.

Дата початку та дата закінчення аудиту:

12.12.2023 року по 26.03.2024р.

Дата Звіту незалежного аудитора:

26 березня 2024р.



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

Підприємство **Товариство з обмеженою відповідальністю "Фінансова компанія "ЕКО-ДИМ"** Дата (рік, місяць, число) \_\_\_\_\_  
 Територія **Львівська** за ЄДРПОУ \_\_\_\_\_  
 Організаційно-правова форма господарювання **Товариство з обмеженою відповідальністю** за КОПФГ \_\_\_\_\_  
 Вид економічної діяльності **Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н.в.і.у.** за КВЕД \_\_\_\_\_  
 Середня кількість працівників **9**  
 Адреса, телефон **МИКОЛАЙЧУКА, буд. 36-А, Шевченківський р-н, м. Львів, Львівська обл., 79059** 2944676  
 Одиниця виміру: тис. грн. без десятичного знака (окрім розділу IV Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) (форма №2), грошові показники якого наводяться в гривнях з копійками)  
 Складено (зробити позначку "v" у відповідній клітинці):  
 за національними положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку \_\_\_\_\_  
 за міжнародними стандартами фінансової звітності \_\_\_\_\_

КОДИ		
2024	01	01
35145288		
UA46060250010615203		
240		
64.99		

v
---

Баланс (Звіт про фінансовий стан)  
на 31 грудня 2023 р.

А К Т И В	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду	Форма №1 Код за ДКУД	1801001
				1	4
<b>I. Необоротні активи</b>					
Нематеріальні активи	1000	-	-		
первісна вартість	1001	76	76		
накопичена амортизація	1002	76	76		
Незавершені капітальні інвестиції	1005	-	-		
Основні засоби	1010	2 345	2 136		
первісна вартість	1011	2 872	2 886		
знос	1012	527	750		
Інвестиційна нерухомість	1015	-	-		
первісна вартість інвестиційної нерухомості	1016	-	-		
знос інвестиційної нерухомості	1017	-	-		
Довгострокові біологічні активи	1020	-	-		
первісна вартість довгострокових біологічних активів	1021	-	-		
накопичена амортизація довгострокових біологічних активів	1022	-	-		
Довгострокові фінансові інвестиції: які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	-	-		
інші фінансові інвестиції	1035	-	-		
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	-	-		
Відстрочені податкові активи	1045	-	-		
Гудвіл	1050	-	-		
Відстрочені аквізиційні витрати	1060	-	-		
Залишок коштів у централізованих страхових резервних фондах	1065	-	-		
Інші необоротні активи	1090	-	-		
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1095</b>	<b>2 345</b>	<b>2 136</b>		
<b>II. Оборотні активи</b>					
Запаси	1100	15	1		
виробничі запаси	1101	15	1		
незавершене виробництво	1102	-	-		
готова продукція	1103	-	-		
товари	1104	-	-		
Поточні біологічні активи	1110	-	-		
Депозити перестраховування	1115	-	-		
Векселі одержані	1120	-	-		
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	417	24		
Дебіторська заборгованість за розрахунками: за виданими авансами	1130	90	88		
з бюджетом	1135	-	-		
у тому числі з податку на прибуток	1136	-	-		
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	1140	96	561		
Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків	1145	-	-		
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	15 020	16 200		
Поточні фінансові інвестиції	1160	-	-		
Гроші та їх еквіваленти	1165	6 099	7 956		
готівка	1166	-	-		
рахунки в банках	1167	6 099	7 956		
Витрати майбутніх періодів	1170	-	-		
Частка перестраховика у страхових резервах	1180	-	-		
у тому числі в:					
резервах довгострокових зобов'язань	1181	-	-		
резервах збитків або резервах належних виплат	1182	-	-		



резервах незароблених премій	1183	-	-
інших страхових резервах	1184	-	-
Інші оборотні активи	1190	-	-
<b>Усього за розділом II</b>	<b>1195</b>	<b>21 737</b>	<b>24 830</b>
<b>III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття</b>	<b>1200</b>	-	-
<b>Баланс</b>	<b>1300</b>	<b>24 082</b>	<b>26 966</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	681	692
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	2 748	5 219
Неоплачений капітал	1425	( - )	( - )
Вилучений капітал	1430	( - )	( - )
Інші резерви	1435	-	-
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1495</b>	<b>23 429</b>	<b>25 911</b>
<b>II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення</b>			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	-	-
Пенсійні зобов'язання	1505	-	-
Довгострокові кредити банків	1510	-	-
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:	1531	-	-
резерв довгострокових зобов'язань		-	-
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>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	2	1
розрахунками з бюджетом	1620	48	545
у тому числі з податку на прибуток	1621	-	-
розрахунками зі страхування	1625	-	-
розрахунками з оплати праці	1630	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1635	276	229
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	1640	-	-
Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків	1645	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за страховою діяльністю	1650	-	-
Поточні забезпечення	1660	327	280
Доходи майбутніх періодів	1665	-	-
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670	-	-
Інші поточні зобов'язання	1690	-	-
<b>Усього за розділом III</b>	<b>1695</b>	<b>653</b>	<b>1 055</b>
<b>IV. Зобов'язання, пов'язані з оборотними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття</b>	<b>1700</b>	-	-
V. Чиста вартість активів державного пенсійного фонду	1800	-	-
<b>Баланс</b>	<b>1900</b>	<b>24 082</b>	<b>26 966</b>

Керівник

ХМАРСЬКА ІРИНА ВОЛОДИМИРІВНА

Головний бухгалтер

Пазовська Людмила Михайлівна

<sup>1</sup> Кодифікатор адміністративно-територіальних одиниць та територій територіальних громад.

<sup>2</sup> Визначається в порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері статистики.



Підприємство **Товариство з обмеженою відповідальністю "Фінансова компанія "ЕКО-ДІМ"** за ЄДРПОУ  
(найменування)

Дата (рік, місяць, число)

КОДИ		
2024	01	01
35145288		

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)  
за Рік 2023 р.

Форма № 2 Код за ДКУД **1801003**

**I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ**

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	1 346	1 041
Чисті зароблені страхові премії	2010	-	-
<i>премії підписані, валова сума</i>	2011	-	-
<i>премії, передані у перестраховання</i>	2012	-	-
<i>зміна резерву незароблених премій, валова сума</i>	2013	-	-
<i>зміна частки перестраховиків у резерві незароблених премій</i>	2014	-	-
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	( - )	( - )
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070	-	-
<b>Валовий:</b>			
прибуток	2090	1 346	1 041
збиток	2095	( - )	( - )
<i>Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань</i>	2105	-	-
<i>Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів</i>	2110	-	-
<i>зміна інших страхових резервів, валова сума</i>	2111	-	-
<i>зміна частки перестраховиків в інших страхових резервах</i>	2112	-	-
Інші операційні доходи	2120	5 982	3 957
у тому числі:	2121	-	-
<i>дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю</i>			
<i>дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції</i>	2122	-	-
<i>дохід від використання коштів, вивільнених від оподаткування</i>	2123	-	-
Адміністративні витрати	2130	( 3 175 )	( 2 808 )
Витрати на збут	2150	( 746 )	( 745 )
Інші операційні витрати	2180	( 380 )	( 116 )
у тому числі:	2181	-	-
<i>витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю</i>			
<i>витрати від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції</i>	2182	-	-
<b>Фінансовий результат від операційної діяльності:</b>			
прибуток	2190	3 027	1 329
збиток	2195	( - )	( - )
Дохід від участі в капіталі	2200	-	-
Інші фінансові доходи	2220	-	7
Інші доходи	2240	-	-
у тому числі:	2241	-	-
<i>дохід від благодійної допомоги</i>			
Фінансові витрати	2250	( - )	( 67 )
Втрати від участі в капіталі	2255	( - )	( - )
Інші витрати	2270	( - )	( 1 000 )
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275	-	-



<b>Фінансовий результат до оподаткування:</b>			
прибуток	2290	3 027	269
збиток	2295	( - )	( - )
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	(545)	(48)
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-
<b>Чистий фінансовий результат:</b>			
прибуток	2350	2 482	221
збиток	2355	( - )	( - )

## II. СУКУПНИЙ ДОХІД

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405	-	-
Накопичені курсові різниці	2410	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415	-	-
Інший сукупний дохід	2445	-	-
<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>2 482</b>	<b>221</b>

## III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	413	188
Витрати на оплату праці	2505	1 775	1 591
Відрахування на соціальні заходи	2510	357	320
Амортизація	2515	223	165
Інші операційні витрати	2520	1 533	1 405
<b>Разом</b>	<b>2550</b>	<b>4 301</b>	<b>3 669</b>

## IV. РОЗРАХУНОК ПОКАЗНИКІВ ПРИБУТКОВОСТІ АКЦІЙ

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

Керівник

ХМАРСЬКА ІРИНА ВОЛОДИМИРІВНА

Головний бухгалтер

Пазовська Людмила Михайлівна



Підприємство Товариство з обмеженою відповідальністю "Фінансова компанія "ЕКО-ДІМ"  
(найменування)

Дата (рік, місяць, число) за ЄДРПОУ

КОДИ		
2024	01	01
35145288		

**Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)**  
за **Рік 2023** р.

Форма №3 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	1 617	1 147
Повернення податків і зборів	3005	-	-
у тому числі податку на додану вартість	3006	-	-
Цільового фінансування	3010	-	-
Надходження від отримання субсидій, дотацій	3011	-	-
Надходження авансів від покупців і замовників	3015	3 387	75
Надходження від повернення авансів	3020	31	47
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	5 492	3 975
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	37 520	14 100
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	( 188 )	( 163 )
Праці	3105	( 1 430 )	( 1 237 )
Відрахувань на соціальні заходи	3110	( 390 )	( 337 )
Зобов'язань з податків і зборів	3115	( 572 )	( 782 )
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	( 48 )	( 328 )
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	( - )	( - )
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	( 524 )	( 454 )
Витрачання на оплату авансів	3135	( 807 )	( 852 )
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	( 42 764 )	( 17 468 )
<b>Чистий рух коштів від операційної діяльності</b>	<b>3195</b>	<b>1 896</b>	<b>-1 495</b>
<b>II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності</b>			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	-	-
необоротних активів	3205	-	-
Надходження від отриманих:			
відсотків	3215	-	-
дивідендів	3220	-	-
Надходження від деривативів	3225	-	-
Надходження від погашення позик	3230	-	-
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	-	-
Інші надходження	3250	-	-



Витрачання на придбання: фінансових інвестицій	3255	( - )	( - )
необоротних активів	3260	( 39 )	( 1 600 )
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>	<b>-39</b>	<b>-1 600</b>
<b>III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності</b>			
Надходження від: Власного капіталу	3300	-	-
Отримання позик	3305	-	1 600
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	-	-
Інші надходження	3340	-	-
Витрачання на: Виплати власних акцій	3345	( - )	( - )
Погашення позик	3350	-	1 600
Сплату дивідендів	3355	( - )	( - )
Витрачання на сплату відсотків	3360	( - )	( 67 )
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>	<b>-</b>	<b>-67</b>
<b>Чистий рух грошових коштів за звітний період</b>	<b>3400</b>	<b>1 857</b>	<b>-3 162</b>
Залишок коштів на початок року	3405	6 099	9 261
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	-	-
Залишок коштів на кінець року	3415	7 956	6 099

Керівник

ХМАРСЬКА ГРИНА ВОЛОДИМИРІВНА

Головний бухгалтер

Пазовська Людмила Михайлівна

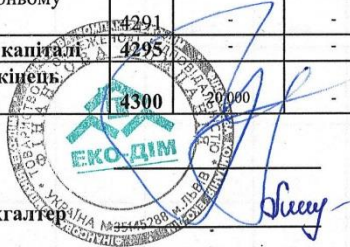




1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Внески учасників:</b>									
Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Вилучення капіталу:</b>									
Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-	-
Перепродаж 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>	-	-	-	11	2 471	-	-	2 482
<b>Залишок на кінець року</b>	<b>4300</b>	20 000	-	-	692	5 219	-	-	25 911

Керівник

Головний бухгалтер



**ХМАРСЬКА ІРИНА ВОЛОДИМИРІВНА**

**Пазовська Людмила Михайлівна**

**ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ЗА РІК,  
ЩО ЗАВЕРШИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2023 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 2023р.

**1. Загальна інформація про Товариство**

Товариство з обмеженою відповідальністю «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ» (надалі – Товариство) зареєстроване 11.05.2007р., № 1 415 102 0000 017454, Виконавчим комітетом Львівської міської Ради.

Товариство згідно із вимогами законодавства України є фінансовою установою, виключним видом діяльності якої є надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н. в. і. у.

Товариство є управителем фондів фінансування будівництва і від свого імені діє в інтересах установників управління майном і здійснює управління залученими коштами згідно із законодавством, Правилами фонду та відповідає вимогам, встановленим Законом України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю". Для цього Товариство укладає договір із забудовником, згідно із яким перераховує йому частинами (згідно графіку) потрібні для спорудження об'єкту кошти, в той же час, контролюючи їх використання та хід будівництва.

Як фінансова установа Товариство зареєстроване в Державному реєстрі фінансових установ 26.07.2007р. №7725, за реєстраційним № 13102022 (свідоцтво про реєстрацію фінансової установи серія ФК № 155).

Відповідно до Закону України "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю" Товариство утворює Фонд Фінансування Будівництва типу "А" (надалі-ФФБ), в якому поточну ціну вимірної одиниці об'єкта будівництва, споживчі властивості об'єктів інвестування, коефіцієнти поверну та комфортності визначає забудовник, при цьому він приймає на себе ризик щодо недостатності залучених коштів на спорудження об'єкта будівництва.

Для здійснення статутної діяльності Товариство, згідно з вимогами Закону України «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг», враховуючи положення "Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю" та Ліцензійних умов провадження діяльності із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю. Товариство отримало ліцензію на провадження господарської діяльності із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю, про що вказано в Розпорядженні Національної Комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг №1778 від 21.07.2015 р. та переоформленої відповідно до Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення функцій із державного регулювання ринків фінансових послуг» №79-ІХ від 12.09.2021р. та рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку №341 від 01 липня 2022 року

В 2023 році Товариство діяло на підставі нової редакції Статуту затвердженого протоколом №176 від 19.09.2023 р діяльності на ринках капіталу - діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю, затверджених рішенням НКЦПФР від 22.02.2022р. № 135.

У 2023 році було змінено склад учасників Товариства. Відповідно до протоколу № 176 від 19 вересня 2023р., відбулись зміни, а саме зміни засновників :

ТОВ Агенство нерухомості "Еко-Дім" передало свою частку-7,583333% ,що



становить 1 516 666,60 грн. в статутному капіталі наступним учасникам:

- до ПрАТ «Холдингова компанія «ЕКО-ДІМ» перейшла частка -4,083333%, що становить 816 666,60 грн.;

- до ТОВ «ВП «Бодекс» перейшла частка 1,5 %, що становить -300 000,00 грн.;

- до ТОВ «Управляюча компанія «Еко-Дім» 2%, що становить -400 000,00 грн.

Станом на 31.12.2023р., склад учасників та їх частки (в грн.) в зареєстрованому (статутному) капіталі складають:

№ з/п	Учасники	Частка володіння (%)	Сума, грн
1	Корпорація будівельних підприємств "Галичартбуд"	36,833334%	7 366 666,80
2	ПрАТ "Холдингова компанія "ЕКО-ДІМ"	4,083333%	816 666,60
	ТОВ «Управляюча компанія «ЕКО-ДІМ»	2%	400 000,00
4	ТОВ "Варіант-Глобус"	7,583333%	1 516 666,60
5	ТОВ Виробничо-торгове підприємство "Бодекс",	49,5%	9 900 000,00
	Всього		20 000 000,00

Інформація про кінцевих бенефіціарів Товариства:

- фізична особа Артемович Володимир Ількович, країна громадянства та постійного проживання-Україна. Прямий вирішальний вплив. Відсоток частки статутного капіталу в юридичній особі або відсоток права голосу в юридичній особі 66,56 %;

- фізична особа Артемович Маріанна Володимирівна, країна громадянства та постійного проживання-Україна. Не прямий вирішальний вплив. Відсоток частки статутного капіталу в юридичній особі або відсоток права голосу в юридичній особі 30,195 %.

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 – Пазовська Людмила Михайлівна
Контактні телефони	(032) 294-46-75
Е-mail адреса	http://eko-dim.com.ua
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 (крім страхування та пенсійного забезпечення), н.в.і.у.
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-ІХ від 12.09.2021р. та рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку №341 від 01 липня 2022 року
Податковий статус	Товариство перебуває на загальній системі оподаткування та є платником податку на прибуток, але не є платником ПДВ.



## **2. Заява про відповідальність керівництва щодо підготовки фінансової звітності за рік, що завершився 31 грудня 2023р.**

Керівництво несе відповідальність за підготовку фінансової звітності, яка достовірно відображає фінансовий стан ТОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ» станом на 31 грудня 2023 року, а також результати його діяльності, рух грошових коштів та зміни в капіталі за рік, який закінчився 31 грудня 2023 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.

## **3. Перелік форм фінансової звітності за рік, що завершився 31 грудня 2023 року.**

Відповідно до вимог МСБО 1 «Подання фінансової звітності» та Наказом МФУ № 73 «Про затвердження національного положення (стандарту) бухгалтерського обліку №1 «Загальні вимоги до фінансової звітності» фінансова звітність за період з 01 січня 2023 року по 31 грудня 2023 року включає

- Баланс (Звіт про фінансовий стан);
- Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід);
- Звіт про рух грошових коштів;
- Звіт про власний капітал;
- Пояснювальні примітки до фінансової звітності.

Фінансова звітність представлена в тисячах гривень. При складанні фінансової звітності на основі МСФЗ за 2023 рік Товариство застосовує МСФЗ, які є чинними на 31.12.2023р., з урахуванням винятків, визначених у МСФЗ та які офіційно оприлюднені на веб-сайті МФУ.

## **4. Основи і загальні принципи підготовки та складання фінансової звітності.**

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.

Під час підготовки фінансової звітності Товариство керується одним із основоположних принципів – безперервності діяльності, що означає здатність продовжувати свою діяльність в осяжному майбутньому, в умовах невизначеності пов'язаної з військовою агресією російської федерації і це підтверджено майбутніми прогнозами з застосуванням професійного судження та оціночних припущень, співвідношенням поточних активів та



зобов'язань, бізнес-планами, бюджетами, прогнозами руху грошових коштів, наявності доступу до джерел фінансування, підтримкою учасників. У разі суттєвих сумнівів і невизначеності щодо здатності продовжувати діяльність щонайменше протягом наступних 12 місяців, після звітної дати, але не обмежуючись цим періодом, Товариство розкрило б свої припущення чи судження стосовно всієї наявної інформації щодо майбутнього.

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 31.12.2023 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.

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.

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 28.02.2000р., №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.

#### **5. Припущення про функціонування Товариства в найближчому майбутньому (припущення про безперервність діяльності)**

Фінансова звітність підготовлена виходячи з припущення про її функціонування в майбутньому, яке передбачає реалізацію активів і виконання зобов'язань в ході звичайної діяльності. Управлінському персоналу не відомо про будь-які події або умови, які можуть (окремо або разом) стати підставою для значних сумнівів у здатності Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі.

Таким чином, фінансова звітність не містить будь-яких коригувань відображених сум активів, які були б необхідні, якби Товариство було неспроможне продовжувати свою діяльність в майбутньому.

Проте, в даний час діяльність нашого Товариства здійснюється в умовах економічної та політичної кризи викликаній військовим вторгненням Російської Федерації на територію України та запровадженням воєнним станом.

Товариство веде свою господарську діяльність в регіоні, що не охоплений активними бойовими діями. На думку управлінського персоналу, застосування припущення щодо здатності Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі є прийнятним, проте подіями та обставинами, що можуть стати підставою для значних сумнівів у здатності фінансової установи продовжувати діяльність на безперервній основі є:

- просування військ агресора вглиб території України;
- ракетні обстріли території Львівської області, наслідком яких може стати знищення або часткове пошкодження майна Товариства та майна довірительів;
- значний ризик використання матеріальних та людських ресурсів Товариства для забезпечення воєнних потреб;
- суттєвий ріст ціни на будівельні матеріали і на ПММ, внаслідок чого підвищились ціни на квадратний метр житла;



- ймовірний сумнів у майбутній здатності довірителів Товариства виконати умови діючих договорів щодо участі у фонді фінансування будівництва.

Крім цього, політична та економічна криза в Україні може стати приводом економічних проблем на майбутній звітний період. Має місце девальвація гривні до основних валют, яка спричинюється макроекономічними факторами. Обставини спричинені війною, впливають на економічну ситуацію в державі. У зв'язку з неможливістю передбачити наслідки впливу цих подій на економічний розвиток, на сьогодні є неможливим достовірно оцінити ефект впливу поточної економічної ситуації на фінансовий стан нашого Товариства.

Тому, в майбутньому, ми не маємо достатнього рівня впевненості, щодо продовження нашої діяльності на безперервній основі, враховуючи можливі зміни в законодавстві України, а також через наслідки військової агресії Російської Федерації по відношенню до України.

## **6. Істотні положення облікової політики та відповідні розкриття щодо статей фінансової звітності**

### **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 утримувану 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 періоді 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 (вибуття) 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 контрольовані 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:

а) ціну його придбання, включаючи ввізне мито та невідшкодовані податки на придбання після вирахування торгівельних та інших знижок;

б) будь-які витрати, які можна прямо віднести до підготовки цього активу для використання за призначенням.

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.

Строк 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.

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

Комісії перевіряти зменшення корисності нематеріального активу з невизначеним 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.

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

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 місцями експлуатації відповідальними особами протягом строку їх фактичного використання.

#### **6.4. 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.

Безнадійною 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;
- 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 вибуття 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 котирувані 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 очікуванім кредитним збиткам за весь строк дії.

#### **Дебіторська заборгованість за орендними платежами.**

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 суборенду (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 встановлено 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.

#### **6.5. 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.

Еквіваленти грошових коштів – це короткострокові, високоліквідні інвестиції, які вільно конвертуються у відомі суми грошових коштів і яким притаманний незначний ризик зміни вартості.

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

#### **6.6. 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.

### **6.7. 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.

### **6.8.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 страховою 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 балансовій 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.

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.

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.

#### **6.9. Винагороди 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.

#### **6.10. 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).

#### 6.11. Податок на прибуток. Оподаткування.

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.

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

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

#### 6.12.Застосування нових та переглянутих МСБО (МСФЗ)

Станом на звітну дату нові та переглянуті МСФЗ відображено нижче:

МСФЗ	Стандарти/тлумачення	Набувають чинності до річних облікових періодів, які починають на або після
Новий МСФЗ (IFRS) 17 "Страхові контракти" (далі – МСФЗ 17).	МСФЗ 17 прийнятий на заміну МСФЗ 4 та спрямований на підвищення прозорості в обліку страхових контрактів. МСФЗ 17 встановлює принципи визнання, оцінки, подання та розкриття інформації за страховими контрактами. Ця інформація використовується користувачами фінансової звітності для оцінки впливу таких контрактів на фінансове становище, фінансові результати та грошові потоки суб'єкта господарювання. Перехід на МСФЗ 17 здійснюється ретроспективно.	2023 рік
Зміни до МСБО 1 "Подання фінансової звітності"	Замінено вимогу щодо розкриття значних облікових політик на вимогу розкривати суттєву інформацію про облікову політику; надано роз'яснення, яким чином суб'єкти господарювання мають застосовувати концепцію "суттєвості" у процесі	2023 рік



	прийняття рішень щодо розкриття облікових політик. Інформація про облікову політику, яка пов'язана з несуттєвими операціями, іншими подіями та умовами, є несуттєвою та не потребує розкриття. Суб'єкт господарювання не повинен розкривати в обліковій політиці стандартизовану інформацію або дублювати вимоги МСФЗ.	
Зміни до МСБО (IAS) 8 "Облікові політики, зміни у бухгалтерських оцінках та помилки" – "Визначення облікових оцінок";	Зміни уточнюють різницю між змінами облікових політик та облікових оцінок, а також визначають облікові оцінки як грошові суми у фінансових звітах, щодо яких є невизначеність в оцінці. Різниця між обліковою політикою та обліковими оцінками є важливою, оскільки зміни в обліковій політиці зазвичай передбачають ретроспективне перерахування, а зміни в облікових оцінках застосовуються перспективно. Зміни до МСБО 8 також уточнюють взаємозв'язок між обліковою політикою та обліковими оцінками, зазначаючи про те, що суб'єкт господарювання визначає облікову оцінку для досягнення встановленої мети. Суб'єкт господарювання розкриває інформацію про характер та суму зміни в обліковій оцінці, яка впливає на поточний період або, за очікуванням, впливатиме на майбутні періоди, за винятком, коли такий вплив неможливо оцінити. Якщо інформацію про розмір впливу на майбутні періоди не розкрито у зв'язку з неможливістю його оцінки, суб'єкт господарювання розкриває інформацію про цей факт.	2023 рік
Зміни до МСБО (IAS) 12 "Податки на прибуток", документ "Відстрочений податок, пов'язаний з активами та зобов'язаннями, що виникає в наслідок однієї операції"	Зміни уточнюють, як суб'єкти господарювання повинні враховувати відстрочені податки на такі операції, як оренда та зобов'язання, пов'язані з виведенням з експлуатації. Зміни звужують сферу застосування щодо звільнення від первісного визнання, коли воно не застосовується до операцій, що призводять до рівних оподатковуваних та вирахуваних тимчасових різниць. Отже, усім суб'єктам господарювання буде необхідно визнавати відстрочений податковий актив та відстрочене податкове зобов'язання щодо тимчасових різниць, що виникають під час первісного визнання оренди та зобов'язання, пов'язані з виведенням з експлуатації.	2023 рік
Зміни до МСБО 12 "Податки на прибуток" – "Міжнародна податкова реформа – типові правила Другого компонента" (документ опубліковано на сайті Ради МСБО 23.05.2023).	Зміни визначають особливості обліку та розкриття інформації щодо податків на прибуток, що виникають внаслідок впровадження податкового законодавства, яке розроблене на основі типових правил Другого компонента, опублікованих Організацією економічного співробітництва та розвитку (далі – ОЕСР).	2023 рік
Зміни до МСБО (IAS) 1 "Подання фінансової звітності" – "Класифікація зобов'язань як поточні та непоточні";	Уточнено, що зобов'язання класифікується як непоточне, якщо суб'єкт господарювання має право відстрочити врегулювання зобов'язання щонайменше на 12 місяців – це право має існувати на дату закінчення звітного періоду. Право відстрочити врегулювання зобов'язання щонайменше на 12 місяців після закінчення звітного періоду має бути реальним і має існувати на дату закінчення звітного періоду, незалежно від того, чи суб'єкт господарювання планує скористатися цим правом.	2024 рік
Зміни до МСБО (IAS) 1 "Подання фінансової звітності" – "Непоточні зобов'язання із	Зміни передбачають, що, суб'єкт господарювання може класифікувати зобов'язання, що виникають за кредитною угодою, як непоточні, якщо право суб'єкта господарювання відстрочити погашення цих зобов'язань обумовлене виконанням суб'єктом господарювання спеціальних умов протягом	2024 рік



спеціальними умовами”;	дванадцяти місяців після завершення звітнього періоду.	
Зміни до МСФЗ (IFRS) 16 “Оренда” – “Орендні зобов’язання в операціях продажу та зворотної оренди”;	Зміни пояснюють, як суб’єкт господарювання відображає в обліку продаж і зворотну оренду після дати операції. Операція продажу з подальшою орендою – це операція, за якою суб’єкт господарювання продає актив і орендує той самий актив у нового власника на певний період часу. Внесені зміни доповнюють вимоги МСФЗ 16 щодо продажу та зворотної оренди, тим самим підтримуючи послідовне застосування цього стандарту. А саме, змінами уточнено, що орендар-продавець не визнає ніякої суми прибутку або збитку, що стосується права користування, збереженого за орендарем-продавцем. Разом з тим, це не позбавляє орендаря-продавця права визнавати у прибутку або збитку будь-який прибуток або збиток, пов’язаний з частковим або повним припиненням такої оренди.	2024 рік
Зміни до МСФЗ 7 “Звіт про рух грошових коштів” та МСФЗ 7 “Фінансові інструменти: розкриття інформації” – “Угоди фінансування постачальників”	Змінами передбачено вимоги до розкриття інформації про свої угоди фінансування постачальників, яка надає користувачам фінансової звітності можливість оцінювати вплив таких угод на зобов’язання та рух грошових коштів суб’єкта господарювання та його експозицію щодо ризику ліквідності. Ключові зміни до МСФЗ 7 та МСБО 7 включають вимоги до розкриття: умов угод про фінансування; балансової вартості фінансових зобов’язань, що є частиною угод про фінансування постачальників та статті, в яких відображені ці зобов’язання; балансової вартості фінансових зобов’язань, за якими постачальники вже отримали оплату від постачальників фінансових послуг; діапазону строків оплати як за фінансовими зобов’язаннями, які є частиною цих угод. Згідно з змінами, суб’єкти господарювання мають розкривати тип та вплив негрошових змін балансової вартості фінансових зобов’язань, які є частиною угоди про фінансування постачальників. Зміни набувають чинності для річних звітних періодів, що починаються 1 січня 2024 року або після цієї дати, протягом першого року порівняльна інформація не потрібна	2024 рік
Зміни до МСБО (IAS) 21 “Вплив змін валютних курсів” – “Відсутність конвертованості”.	Зміни є обов’язковими до застосування з 01.01.2025. Раннє застосування дозволено. Зміни стосуються визначення конвертованої (обмінюваної) валюти. Стандарт доповнено визначенням, що таке конвертована валюта, настановами, як визначити чи є валюта конвертованою, як визначити спот-курс, якщо валюта не є конвертованою, та як розкрити це у фінансовій звітності. Необхідно визначити, чи обмінюється валюта на інші. Якщо валюта не є конвертованою/обмінюваною, суб’єкт господарювання оцінює спот-курс та розкриває інформацію, яка дає змогу користувачам фінансової звітності зрозуміти, як валюта, що не обмінюється на іншу валюту, впливає або очікується, що впливатиме, на фінансові результати діяльності, фінансовий стан та грошові потоки суб’єкта господарювання. Для досягнення цієї мети суб’єкт господарювання розкриває інформацію про: а) характер і фінансові наслідки того, що валюта не є конвертованою; б) використаний(і) спот-курс(и); в) процес оцінки; г) ризики, на які наражається суб’єкт господарювання через те, що валюта не є конвертованою.	2025 рік

## 7. Розкриття інформації щодо суттєвих статей фінансової звітності

### 7.1. Баланс (Звіт про фінансовий стан)

#### 7.1.1. 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. Одиницею обліку основних засобів вважається окремий об'єкт. Всі об'єкти основних засобів розподілені на окремі групи.

Балансова вартість, сума накопиченої амортизації та рух основних засобів за 2023 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 за рік	Залишок на кінець року	
	первісна (переоцінена) вартість	знос		первісна (переоцінена) вартість	знос			первісна (переоцінена) вартість	знос
<i>Земельні ділянки</i>	1600	-	-	-	-	-	-	1600	-
<i>Машини та обладнання</i>	474	208	37	23	11	109	-	488	306
<i>Транспортні засоби</i>	750	271	-	-	-	125	-	750	396
<i>Інструменти, прилади, інвентар (меблі)</i>	48	48	-	-	-	-	-	48	48
<b>Разом</b>	<b>2872</b>	<b>527</b>	<b>37</b>	<b>23</b>	<b>11</b>	<b>234</b>	<b>-</b>	<b>2886</b>	<b>750</b>

Знос (амортизація) основних засобів нараховується щомісячно.

За звітний період нараховано знос (амортизацію) в сумі 234 тис. грн., а за аналогічний період попереднього року - в сумі 163 тис. грн.

Сума інвестицій на придбання, створення та модернізацію основних засобів за звітний період складає 37 тис. грн., а за аналогічний період попереднього року - в сумі 1832 тис. грн.

Інвестиції у капітальне будівництво за звітний період відсутні.

Товариство у 2023 році здійснило купівлю ноутбука.

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, що є предметом застави відсутні

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

#### 7.1.2. Нематеріальні активи.

Нематеріальні активи відображені по балансовій вартості, що складається як різниця вартості придбання активів і накопиченої амортизації.

Балансова вартість, сума накопиченої амортизації та рух нематеріальних активів ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» за 2023 рік за групами (тис. грн.):

Групи нематеріальних активів	Залишок на початок року		Надійшло за рік	Вибуло за рік		Нараховано амортизації за рік	Втрати від зменшення корисності за рік	Залишок на кінець року	
	первісна (переоцінена) вартість	накопичена амортизація		первісна (переоцінена) вартість	накопичена амортизація			первісна (переоцінена) вартість	накопичена амортизація
<i>Авторське право та суміжні з ними права</i>	10	10	-	-	-	-	-	10	10



Інші нематеріальні активи	66	66	-	-	-	-	-	66	66
<b>Разом</b>	<b>76</b>	<b>76</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>76</b>	<b>76</b>

#### 7.1.3. Запаси (рядок 1100 Балансу)

Облік, оцінка та визнання запасів у звітному періоді проводились з врахуванням вимог МСБО № 2 "Запаси". Одиницею 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.

Назва запасів	31 грудня 2023 року, тис. грн.	31 грудня 2022 року, тис. грн.
Залишок палива в баку	1	1
конверти	-	1
марки	-	13
<b>Разом</b>	<b>1</b>	<b>15</b>

#### 7.1.4. Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги (рядок 1125 Балансу)

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".

Розшифровка статті Балансу	31 грудня 2023 року, тис. грн.	31 грудня 2022 року, тис. грн.
Заборгованість забудовника ПрАТ «Холдингова компанія «ЕКО-ДІМ» (пов'язана сторона) перед Товариством-управителем, за надані послуги Товариства-управителя	24	342
Заборгованість забудовника ТзОВ «ВТП «Бодекс» (пов'язана сторона) перед Товариством-управителем, за надані послуги Товариства-управителя	-	75
<b>Всього</b>	<b>24</b>	<b>417</b>

#### 7.1.5. Дебіторська заборгованість за виданими авансами (рядок 1130 Балансу)

Розшифровка статті Балансу	31 грудня 2023 року, тис. грн.	31 грудня 2022 року, тис. грн.
Авансові платежі постачальникам за товари та надані послуги.	40	54
Передоплата за право користування інформаційно-консультаційних послуг.	48	36
<b>Всього</b>	<b>88</b>	<b>90</b>

#### 7.1.6. Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів (рядок 1140 Балансу)

Розшифровка статті Балансу	31 грудня 2023 року, тис. грн.	31 грудня 2022 року, тис. грн.
Нараховані % за поточними та депозитними угодами, які згідно умов договору виплачуються Банком Вкладнику не пізніше 1-го (першого) робочого дня Банку місяця наступного за звітним періодом.	561	96
<b>Всього</b>	<b>561</b>	<b>96</b>

#### 7.1.7. Інша поточна дебіторська заборгованість (рядок 1155 Балансу)

Розшифровка статті Балансу	31 грудня 2023 року, тис. грн.	31 грудня 2022 року, тис. грн.



дебіторська заборгованість за виданою поворотною фінансовою допомогою нашим засновникам і іншим дебіторам, а саме:		
ПрАТ «Холдингова компанія «ЕКО-ДІМ»	9600	7160
ТзОВ «Родючий лан»	6600	4600
ТзОВ «ВТП «Бодекс»	-	3000
Фіз. особа	-	260
<b>Всього</b>	<b>16200</b>	<b>15020</b>

Товариство, станом на 31.12.2023 року оцінило очікувані кредитні збитки, відповідно до норм п.5.5.17 МСФЗ 9: суб'єкт господарювання оцінює очікувані кредитні збитки за фінансовим інструментом у спосіб, що відображає: об'єктивну та зважену за ймовірністю суму, визначену шляхом оцінки певного діапазону можливих результатів; часову вартість грошей; і обґрунтовано необхідну та підтверджену інформацію про минулі події, поточні умови та прогнози майбутніх економічних умов, що може бути одержана без надмірних витрат або зусиль **станом на звітну дату.**

Товариство, станом на 31.12.2023р., здійснило оцінку неповернення дебіторської заборгованості, внаслідок чого не було виявлено пролонгованої заборгованості, судового провадження, ліквідації або процедури банкрутства контрагентів, а також умов, при яких контрагенти, не були б спроможні погасити свою заборгованість. Так, відповідно до фінансових звітів даних дебіторів, протягом 2023 року, вони спрацювали прибутково, що також підтверджує їхню спроможність погасити дану заборгованість. Крім цього, Товариство отримало відповідні листи-запевнення від даних контрагентів, що дана заборгованість буде погашена.

#### 7.1.8.Грошові кошти та їх еквіваленти (рядок 1167 Балансу)

Грошові кошти Товариства станом на 31.12.2023 р. зберігаються на банківських рахунках. Облік грошових коштів і розрахунків здійснюється згідно "Положення про ведення касових операцій у національній валюті", затвердженого постановою Правління НБУ від 29.12.2017 р. № 148.

Грошові кошти Товариства включають тільки грошові кошти на рахунках в банках.

Грошові кошти	31 грудня 2023 року, тис. грн	31 грудня 2022 року, тис. грн.
Поточні рахунки в національній валюті	7956	6099
Каса в національній валюті	-	-
Депозитні рахунки в банку в національній валюті	-	-
Грошові документи в національній валюті	-	-
<b>Разом</b>	<b>7956</b>	<b>6099</b>

#### 7.1.9.Зареєстрований (пайовий) капітал (рядок 1400 Балансу)

Зареєстрований і фактично сплачений статутний капітал, відповідно до Статуту Товариства, становить 20 000 000,00 грн., статутний капітал сформовано виключно грошовими коштами. Засновником Товариства є юридичні особи.

Впродовж 2023 року Товариством не нараховувалися і не виплачувалися дивіденди.

Права, привілеї, обмеження, в тому числі обмеження з виплати дивідендів і повернення капіталу, статутом не передбачені.

#### 7.1.10.Резервний капітал капітал (рядок 1415 Балансу)

Резервний капітал станом на 31.12.2023 р., складає 692 тис. грн., станом на 31.12.2022 р. – 681 тис. грн. Протоколом Загальних зборів учасників товариства № 172 від 17.04.2023 року затверджено формування резервного капіталу у 2023 році в розмірі 5% суми чистого прибутку за 2022 рік.

#### 7.1.11.Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) (рядок 1420 Балансу)



Нерозподілений прибуток станом на 31.12.2022 року складав 2748 тис. грн. Результат діяльності Товариства за 2023 рік у вигляді прибутку склав 2482 тис. грн. Станом на 31.12.2023р. нерозподілений прибуток становить 5219 тис. грн.

**7.1.12.Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з бюджетом (рядок 1620 Балансу)**

Розшифровка статті Балансу	31 грудня 2023 року, тис. грн	31 грудня 2022 ро тис. грн.
<i>Розрахунки з бюджету(податок на прибуток)</i>	545	48
<b>Всього</b>	<b>545</b>	<b>48</b>

**7.1.13.Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами (рядок 1635 Балансу)**

Розшифровка статті Балансу	31 грудня 2023 року, тис. грн	31 грудня 2022 ро тис. грн.
<i>Управління активами (коштами), отриманими від довірителя в управління за договором про участь у ФФБ для відшкодування необхідних витрат, зроблених Управителем у зв'язку з управлінням майном (коштами), а також для забезпечення його діяльності з управління майном</i>	229	276
<b>Всього</b>	<b>229</b>	<b>276</b>

**7.1.14.Поточні забезпечення (рядок 1660 Балансу)**

Залишок забезпечення на виплату відпусток працівникам на 01.01.2023 р. становить 327 тис. грн., нараховано за звітний період 137 тис. грн., використано у звітному періоді за цільовим призначенням 183 тис. грн. Забезпечення на виплату відпусток працівникам на 31 грудня 2023 року становить 280 тис. грн.

**7.2.Розшифровка статей Звіту про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)**

**7.2.1.Чистий дохід від реалізації продукції (рядок 2000 Звіту про фінансові результати)**

Доходи ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» обліковуються відповідно до згідно з МСБО №18 "Дохід".

Вид доходу	За 2023 рік	За 2022
Винагороди управителю (від Забудовника) за перерахування коштів на фінансування будівництва	707	601
Винагороди управителю (від Довірителів) за здійснення управління коштами, переданими управителю (за управління активами)	118	133
Дохід від зміни об'єктів інвестування	27	17
Дохід від переуступки права вимоги	494	290
<b>Всього</b>	<b>1346</b>	<b>1041</b>

**7.2.2.Інші операційні доходи (рядок 2120 Звіту про фінансові результати)**

Показники	За 2023 рік	За 2022 рік
Нараховані відсотки від розміщення коштів на поточному рахунку та депозитах рахунках ФФБ	6234	3957
відшукування/повернення відсотків при достроковому розірванні депозиту	-277	-
Дохід від продажу основних засобів	12	-
Дохід від списання кредиторської заборгованості	13	-
<b>Разом</b>	<b>5 982</b>	<b>3957</b>



У липні 2023р., Товариством було прийнято рішення достроково розірвати депозитні угоди ФФБ, які на цей момент були розміщені в АТ "Укрбудінвестбанк", у зв'язку з нестабільною ситуацією в даному банку. Згідно умов договору при розриванні депозитних угод Товариство вимушено було повернути кошти нарахованих відсотків в сумі 277 тис. грн. 3 08.09.2023р., в АТ "Укрбудінвестбанк", запроваджено тимчасову адміністрацію.

#### 7.2.3.Адміністративні витрати (рядок 2130 Звіту про фінансові результати)

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.

Елементи адміністративних витрат	2023р.	2022р.
Матеріальні затрати	130	107
Витрати на оплату праці адміністративного персоналу	1736	1563
Відрахування на соціальні заходи	381	344
Амортизація	233	165
Витрати на юридичні, нотаріальні та аудиторські послуги	74	55
Банківські послуги	40	38
Витрати на оренду та обслуговування офісу	299	299
Витрати на страхування	37	32
Інші витрати (навчання, передплати і т.д.)	245	205
<b>Разом</b>	<b>3175</b>	<b>2808</b>

#### 7.2.4.Витрати на збут (рядок 2150 Звіту про фінансові результати)

Витрати на збут у 2023р. складають 746 тис. грн., і складаються з витрат на право використання торгівельної марки «ЕКО-ДІМ» (роялті) в сумі 744 тис. грн. і з витрат на питну воду для клієнтів в сумі 2 тис. грн., у 2022р.- витрати на роялті 744 тис. грн., витрати на рекламу-1 тис. грн.

#### 7.2.5.Інші операційні витрати (рядок 2180 Звіту про фінансові результати)

Показники	За 2023 рік	За 2022 рік
Матеріальна допомога	15	43
Податок на землю	28	10
Членські внески	60	60
Благодійні внески, інша виплати персоналу (додаткове благо)	277	3
<b>Разом</b>	<b>380</b>	<b>116</b>

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

Метою складання Звіту про рух грошових коштів є надання користувачам фінансової звітності повної, правдивої та неупередженої 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 2022, 2023 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.

#### 7.3.1.Надходження від реалізації послуг (рядок 3000)

статті	2023р.	2022 р.
--------	--------	---------



надходження від Довірителів за інші послуги передбачені в договорі участі у фонді фінансування будівництва	23	7
надходження від Забудовника за послуги перерахування коштів	1100	850
надходження від Довірителів за послуги переуступки права вимоги за договором,	494	290
<b>Разом</b>	<b>1617</b>	<b>1147</b>

### 7.3.2. Надходження авансів від покупців і замовників (рядок 3015)

статті	2023р.	2022 р.
Надходження від довірителів за послуги управління майном	87	65
Надходження авансів довірителів	3300	10
<b>Разом</b>	<b>3387</b>	<b>75</b>

### 7.3.3. Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках (рядок 3025)

Отримані відсотки Товариства від розміщення коштів на поточних рахунках та від коштів оперативного резерву ФФБ які розміщені на депозитах за 2023 р. складає – 5492 тис. грн., за 2022 р.- 3975 тис. грн.

### 7.3.4. Інші надходження (рядок 3095)

	2023 рік., тис.грн.	2022 рік, тис.грн.
Повернення поворотної фінансової допомоги (надходження від погашення позик за договорами ПФД)	37 520	14 100
<b>Всього</b>	<b>37 520</b>	<b>14 100</b>

### 7.3.5. Витрачання на оплату товарів (робіт, послуг) (код рядка 3100)

	2023 рік., тис.грн.	2022 рік, тис.грн.
Витрачання канцтоварів	23	19
Витрати на оплату звітність МСФЗ	12	10
Витрачання на оплату ІТ послуг	57	25
Витрачання на послуги зв'язку	19	15
Витрачання супровід ІС	7	7
Послуги нотаріуса	4	3
Витрачання на оплату інших товарів, робіт, аудиторських послуг та інших послуг	66	84
<b>Всього</b>	<b>188</b>	<b>163</b>

### 7.3.6. Витрачання на оплату авансів (код рядка 3135)

	2023 рік., тис.грн.	2022 рік, тис.грн.
Оренда приміщення	287	287
Послуги Медіа сервіс супровід ІС, ІТ налаштувань	87	70
Купівля оргтехніки ОЗ, канцтоварів, інших товарів	197	308
Послуги інтернету , зв'язку	40	38
Купівля палива для авто та генератора	127	80
Послуги аудитора	69	69
<b>Всього</b>	<b>807</b>	<b>852</b>



**7.3.7. Інші витрачання (код рядка 3190)**

статті	За 2023 рік, тис.грн.	За 2022 рік, тис.грн.
Благодійні внески/матеріальна допомога/членські внески	125	64
Використання торгівельної марки (роялті)	599	599
Розрахунково-касове обслуговування банку	40	38
Надання поворотної фінансової допомоги	38700	16760
Повернення довірцелям	3300	7
<b>Разом</b>	<b>42 764</b>	<b>17 468</b>

Залишок коштів на початок періоду (01.01.2023р.) складає 6099 тис. грн.

Чистий рух коштів від операційної діяльності складає за 12 місяців 2023р. +1896 тис. грн.

Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності складає за 12 місяців 2023р. - 39 тис. грн.

Всього Чистий рух грошових коштів за 12 місяців 2023р. складає + 1857 тис. грн.

Залишок коштів станом на 31.12.23р. склав 7956 тис. грн.

**7.4. Розшифровки суттєвих статей Звіту про власний капітал**

В Звіті про власний капітал Товариство відображає рух власного капіталу в розрізі складових капіталу, визнаного відповідно до МСФЗ.

**В графі 3 Зареєстрований (пайовий) капітал:**

В рядку 4000 відображається залишок на початок року зареєстрованого капіталу в сумі 20 000 тис. грн.

В рядку 4095 відображається скоригований залишок на початок року в сумі 20000 тис. грн.

В рядку 4300 відображається залишок на кінець року в сумі 20 000 тис. грн.

**В графі 6 Резервний капітал:**

В рядку 4000 відображається залишок на початок року резервного капіталу в сумі 681 тис. грн.

В рядку 4095 відображається скоригований залишок на початок року резервного капіталу в сумі 681 тис. грн.

В рядку 4210 відображається поповнення резервного капіталу за рахунок чистого прибутку, отриманого за 2022р., відраховано 5% чистого прибутку до резервного фонду Товариства в сумі 11 тис.грн.

В рядку 4300 відображається залишок на кінець звітного періоду резервного капіталу – 692 тис.грн.

**В графі 7 Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)**

В рядку 4000 відображається залишок нерозподіленого прибутку на початок року в сумі 2748 тис.грн.

В рядку 4095 відображається скоригований залишок на початок року нерозподіленого прибутку в сумі 2748 тис. грн.

В рядку 4100 відображено фінансовий результат діяльності – прибуток за 2023 рік, визначений у відповідності до Міжнародних стандартів фінансової звітності, в сумі 2482 тис. грн.

В рядку 4210 відображено відрахування до резервного капіталу в сумі 11 тис. грн..

В рядку 4300 відображається залишок на кінець року в сумі 5219 тис. грн.

**Графа 10, рядок 4300** містить інформацію про суму власного капіталу на кінець 2023 р. Ця сума становить 25 911 тис.грн.

**8. Управління активами**

Товариство надає послуги з довірчого управління коштами ФФБ. ФФБ не є



юридичною особою за законодавством України. Повноваження з управління діяльністю таких фондів фактично передані Товариству.

Згідно Глави 70 «Управління майном» Цивільного кодексу України майно передане в управління, має бути відокремлене від іншого майна установника управління та від майна управителя. Майно, передане в управління, має обліковуватися в управителя на окремому балансі, і щодо нього ведеться окремий облік.

Товариство обліковує майно, передане в управління на окремому Балансі Фондів фінансування будівництва. Станом на 01.01.2023р. та на 31.12.2023р., зведений баланс Фондів включає наступні статті:

Актив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
<b>II. Оборотні активи</b>			
	1100		
Дебіторська заборгованість за розрахунками: за виданими авансами	1130	486 287	536 339
Гроші та їх еквіваленти (рахунки в банках):	1165	43 856	89 531
В тому числі оперативний резерв		24 132	23 260
<b>Усього за розділом II</b>	<b>1195</b>	<b>530 143</b>	<b>625 870</b>
<b>Баланс</b>	<b>1300</b>	<b>530 143</b>	<b>625 870</b>

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
<b>II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення</b>			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	-	-
Цільове фінансування	1525	530 143	625 870
<b>Усього за розділом II</b>	<b>1595</b>	<b>530 143</b>	<b>625 870</b>
<b>Баланс</b>	<b>1900</b>	<b>530 143</b>	<b>625 870</b>

Сума залучених коштів станом на кінець звітного періоду 31.12.2023 року становить **625 870** тис. грн.

У 2023 році не закрито жодного фонду ФФБ.

У 2023 році було введено в експлуатацію:

-четверту чергу об'єкта будівництва - «Будівництво багатоквартирних житлових будинків з вбудовано-прибудованими громадськими приміщеннями та трансформаторною підстанцією» на вул.Шухевича, в с.Лисиничі Пустомитівського району Львівської області, згідно Акту готовності об'єкта до експлуатації від 12 вересня 2023 року та Сертифікату готовності об'єкта до експлуатації №ІУ123230912262 від 21 вересня 2023 року, виданого Державною інспекцією архітектури та містобудування України;

-другу чергу (секції 3,4) об'єкта будівництва - «Будівництво багатоквартирного житлового будинку, громадської споруди та трансформаторної підстанції на вул.Тракт Глинянський в с.Лисиничі Пустомитівського району Львівської області» згідно Акту готовності об'єкта до експлуатації від 07 вересня 2023 року та Сертифікату готовності об'єкта до експлуатації №ІУ123230918202 від 22 вересня 2023 року, виданого Державною інспекцією архітектури та містобудування України.

-по об'єкту будівництва - «Будівництво кварталу багатоквартирної житлової забудови з об'єктами громадського призначення, наземним паркінгом та трансформаторною підстанцією на вул. Героїв України, 7 в с.Горішній, Пустомитівського району, Львівської області» з дано:



а) будинок №4 згідно Акту готовності об'єкта до експлуатації від 07.07.2023р. та Сертифікату відповідності закінченого будівництвом об'єкта №ІУ123230718896 від 26.07.2023р., виданого Державною інспекцією архітектури та містобудування України.;

б) будинок №5 згідно Акту готовності об'єкта до експлуатації від 28 серпня 2023 року та Сертифікату готовності об'єкта до експлуатації №ІУ123230828632 від 07 вересня 2023 року, виданого Державною інспекцією архітектури та містобудування України.

в) будинок №6 згідно Акту готовності об'єкта до експлуатації від 01 вересня 2023 року та Сертифікату готовності об'єкта до експлуатації №ІУ123230828659 від 07 вересня 2023 року, виданого Державною інспекцією архітектури та містобудування України.

г) будинок №7 згідно Акту готовності об'єкта до експлуатації від 13 жовтня 2023 року та Сертифікату готовності об'єкта до експлуатації №ІУ123231020955 від 25 жовтня 2023 року, виданого Державною інспекцією архітектури та містобудування України.

г) будинок №8 згідно Акту готовності об'єкта до експлуатації №ІУ12323116839 від 24 листопада 2023 року, виданого Державною інспекцією архітектури та містобудування України.

На кінець звітного періоду Товариство управляло наступними фондами ФФБ, які нижче перелічені:

1. Об'єкт будівництва – «Будівництво багатоквартирних житлових будинків з вбудовано-прибудованими громадськими приміщеннями та трансформаторною підстанцією» на вул. Шухевича, в с. Лисиничі Пустомитівського району Львівської області. Сума залучених коштів в управління станом на 31.12.2023 р. – **165 966 792,76** грн. Сума оперативного резерву – **6 929 924,38** грн. Продовжується будівництво 5-тої черги об'єкта будівництва;

2. Об'єкт будівництва – «Будівництво багатоквартирного житлового будинку, громадської споруди та трансформаторної підстанції на вул.Тракт Глинянський в с.Лисиничі Пустомитівського району Львівської області». Сума залучених коштів в управління станом на 31.12.2023 р. – **89 439 819,01** грн. Сума оперативного резерву **3 263 631,38** грн. Продовжується будівництво 3-тої черги об'єкта будівництва;

3. Об'єкт будівництва – «Будівництво кварталу багатоквартирної житлової забудови з об'єктами громадського призначення, наземним паркінгом та трансформаторною підстанцією на вул.Героїв України, 7 в с.Горішній, Пустомитівського району, Львівської області». Сума залучених коштів в управління станом на 31.12.2023 р. – **224 436 743,45** грн. Сума оперативного резерву – **5 765 619,83** грн. Продовжується будівництво житлових будинків № 1,2,3,9,10,11,12,13 об'єкта будівництва.

4. Об'єкт будівництва – «Будівництво багатофункційного комплексу з міжшкільним ресурсним центром, офісною будівлею, об'єктами побутового обслуговування, житловими квартирами для працівників Академії наук України та підземним паркінгом на вул.Козельницькій, 4 у м.Львові». Сума залучених коштів в управління станом на 31.12.2023 р. – **146 026 829,32** грн. Сума оперативного резерву – **7 301 341,47** грн.

***Деталізація інформації по фондах фінансування будівництва***

Назва ФФБ	Дозвіл на початок будівництва	Дата створення ФФБ	Договір між Забудовником та Управителем (№ та дата)	Вартість майна, що перебуває в управлінні станом на 31.12.2023 р.	Залишок коштів на рахунках ФФБ станом на 31.12.2023р	Загальна сума фінансування будівництва станом на 31.12.2023 р.	Примітки
1. «Будівництво багатоквартирних житлових будинків та трансформаторною підстанцією»	№ІУ 11318103 1595 від «13» квітня 2018 року	20.04. 2018р.	№01/18 від 20.04.2028р.	144 860 765,69	21 106 027,07	508 054 982,40	введені в експлуатацію 1,2,3 черги 08.09.2021 4 черга 21.09.23р



на вул.Шухевича, в с.Лисиничі Пустомитівського району Львівської області							
2. «Будівництво багатоквартирного житлового будинку, громадської споруди та трансформаторної підстанції на вул.Тракт Глинянський в с.Лисиничі Пустомитівського району Львівської області»	№ІУ 11318243 2207 від «31» серпня 2018 року	25.06. 2020р.	№01/20 від 23.06.2020р.	71 175 881,39	18 263 937,62	231 355 450,00	введений в експлуатацію 1 черга 26.10.2022 2 черга -22.09.20
3. «Будівництво кварталу багатоквартирної житлової забудови з об'єктами громадського призначення, наземним паркінгом та трансформаторною підстанцією на вул.Героїв України, 7 в с.Горішній, Пустомитівського району, Львівської області»	№ІУ 11318169 1509 від «18» червня 2018 року	04.07. 2018р.	№02/18 від 03.07.2018р.	186 740 124,46	37 696 618,99	622 052 640,00	введені в е-ю буд.4-26.07.2023 буд.5-07.09.2023 буд.6-07.09.2023 буд.7-25.10.2023 буд.8-24.11.2023
4. «Будівництво багатофункційного комплексу з міжшкільним ресурсним центром, офісною будівлею, об'єктами побутового обслуговування, житловими квартирами для працівників Академії наук України та підземним паркінгом на вул.Козельни	№ІУ 01321052 5618 від «08» червня 2021 року	02.07. 2021р.	№01/21 від 25.06.2021р.	133 562 250,00	12 464 579,32	205 447 000,00	



цькій, 4 у м.Львові»							
<b>Всього</b>				536 339 021,54	89 531 163,00		

Залучені кошти та кошти оперативного резерву зберігаються на рахунках в:  
 - в АТ «Ощадбанк». Рейтинг АТ «Ощадбанк» підтверджено Рейтинговим агенством Fitch Rating 30.06.2023р. Рівень кредитного рейтингу на рівні uaAA, прогноз рейтингу – стабільний;

-в АТ «Кредобанк». Рейтинг АТ «Кредобанк» підтверджено рейтинговим комітетом РА «Експерт-Рейтинг» 19.12.2023р. Рівень кредитного рейтингу на рівні uaAAA , прогноз рейтингу – стабільний.

Станом на 31.12.2023 року оперативний резерв по всіх рахунках відкритих до ФФБ становить **23 260 517,06** грн.

#### Інформація про створені фонди станом на 31 грудня 2023 року:

Дозвіл будівництва, номер і дата	Найменування ФФБ	Вид ФФБ	Дата створення ФФБ	Місцезнаходження об'єкта будівництва ФФБ
Дозвіл ІУ 113181031595 Видача дозволу на виконання будівельних робіт від 13.04.2018	«Будівництво багатоквартирних житлових будинків з вбудовано-прибудованими громадськими приміщеннями та трансформаторною підстанцією на вул.Шухевича, в с.Лисиничі Пустомитівського району Львівської області, №1001550033	A	20.04.2018	Україна, Львівська область, Пустомитівський р-н., с.Лисиничі, вул.Шухевича
Дозвіл ІУ113181691509 Видача дозволу на виконання будівельних робіт від 18.06.2018 р.	«Будівництво кварталу багатоквартирної житлової забудови з об'єктами громадського призначення, наземним паркінгом та трансформаторною підстанцією на вул.Героїв України, 7 в с.Горішній, Пустомитівського району, Львівської області», №1001550034	A	04.07.2018	Україна, Львівська область, Пустомитівський р-н., с.Горішній, вул. Героїв України, 7
Дозвіл ІУ 113182432207 Видача дозволу на виконання будівельних робіт від від 31.08.2018р	«Будівництво багатоквартирного житлового будинку, громадської споруди та трансформаторної підстанції на вул.Тракт Глинянський в с.Лисиничі Пустомитівського району Львівської області», №1001550039	A	25.06.2020	Україна, Львівська область, Пустомитівський р-н., с.Лисиничі, вул.Тракт Глинянський
Дозвіл ІУ013210525618 дата реєстрації дозволу 08.06.21	«Будівництво багатофункційного комплексу з міжкільним ресурсним центром, офісною будівлею, об'єктами побутового обслуговування, житловими квартирами для працівників Академії наук України та підземним паркінгом на вул.Козельницькій, 4 у м.Львові», №1001550040	A	02.07.2021	Україна, Львівська область м.Львів, вул.Козельницька,4

#### 9. Розкриття іншої інформації

9.1.Станом на 31 грудня 2023р. Товариство від власного імені і за власний рахунок не являється учасником судових процесів та проти Товариства не висувалися претензії та відсутні будь-які судові позови.



### 9.2. Дотримання прудеційних показників

Відповідно до рішення НКЦПФР № 1221 від 29.09.2022. фактичне значення нормативу ліквідності станом на 31.12.2023 р., в Товаристві є наступним:

1) норматив ліквідності активів: 1,7251 (нормативне значення  $\geq 0,5$ );

### 9.3. Розкриття інформації про пов'язані сторони

Для цілей цієї фінансової звітності сторони вважаються пов'язаними, якщо одна сторона має можливість контролювати іншу сторону або мати суттєвий вплив на іншу сторону при прийнятті фінансових або операційних рішень. При розгляді взаємовідносин із кожною пов'язаною стороною слід брати до уваги зміст таких взаємовідносин, а не лише їх юридичну форму. Пов'язані сторони можуть здійснювати операції, які не завжди доступні для непов'язаних сторін, і операції між пов'язаними сторонами укладаються на умовах та на суми, які часто неможливі в операціях між непов'язаними сторонами.

На вимогу параграфу 17 МСБО 24 «Розкриття інформації про пов'язані сторони» Товариство надає інформацію про характер відносин з пов'язаними сторонами, про здійснені операції та залишки заборгованості. Протягом 2023 року Товариство здійснювало операції з пов'язаними сторонами за звичайними цінами.

До пов'язаних сторін належать:

- підприємства, які прямо або опосередковано контролюють або перебувають під контролем, або ж перебувають під спільним контролем разом з Товариством;
- асоційовані компанії;
- спільні підприємства, у яких Товариство є контролюючим учасником;
- члени провідного управлінського персоналу Товариства;
- близькі родичі особи управлінського персоналу Товариства;
- компанії, що контролюють Товариство, або здійснюють суттєвий вплив, або мають суттєвий відсоток голосів у Товаристві.

Станом на 31 грудня 2023 року операції з пов'язаними особами засновниками, забудовниками Товариства є:

1. ТОВ виробничо-торгове підприємство «Бодекс» – засновник, забудовник. У 2023р., відбувалися операції, щодо перерахуванню коштів на фінансування будівництва на загальну суму -143 тис. грн. Заборгованість станом на 31.12.2023р. відсутня .

2. ПрАТ «Холдингова компанія «ЕКО-ДІМ» – засновник, забудовник. Відбувалися операції, щодо перерахуванню коштів на фінансування будівництва на загальну суму -564 тис. грн. Заборгованість станом на 31.12.2023р. складає 24 тис.

3. Виплата заробітньої плати провідному управлінському персоналу – нарахування заробітньої плати директору та головному бухгалтеру. За 2023р. дана сума склала 741 556,31 грн.

4. ПрАТ «Холдингова компанія «ЕКО-ДІМ» – засновник, забудовник. За 2023р. надалась поворотна фінансова допомога на суму 26000 тис. грн., повернуто за 2023р. ПФД Товариству 16400 тис. грн. Дебіторська заборгованість станом на 31.12.2023р. – 9600 тис. грн.

5. Артемович В.І. – кінцевий бенефіціар. За 2023р. було нараховано та сплачено роялті згідно умов Ліцензійного договору 744 тис. грн. Наша кредиторська заборгованість станом на 31.12.2023р. відсутня.

6. ПрАТ «Холдингова компанія «ЕКО-ДІМ» – засновник, забудовник. За 2023р. ПрАТ «Холдингова компанія «ЕКО-ДІМ» було сплачено за оренду приміщення 286 тис. грн. Наша кредиторська заборгованість станом на 31.12.2023р. відсутня.

7. ТзОВ «Родючий лан» (код ЄДРПОУ 35307602) – засновники і кінцеві бенефіціари ТзОВ «Родючий лан» - Артемович В.І. та Артемович М.В., є кінцевими бенефіціарами нашого Товариства. Дебіторська заборгованість по виданій ПФД складає 6 600 тис. грн. (дані



договори ПФД є короткостроковими).

#### 9.4. Події після дати Балансу

Відповідно до засад, визначених МСБО 10 «Події після звітного періоду» у Товариства відсутні події, що потребують коригування активів та зобов'язань після дати балансу.

Датою затвердження фінансової звітності Товариство визначає 26.02.2024р. Це дата розгляду та затвердження фінансової звітності зборами засновників до подання регулятору та публікації, що в розумінні МСБО 10 є датою затвердження до випуску (з метою оприлюднення). Товариство не ідентифікувало події, які б вимагали коригування фінансової звітності, після звітного періоду.

Директор

Хмарська І.В

Головний бухгалтер

Пазовська Л.М.





Протипувано та скріплено

16 аркушів

Директор  
АФ "Консул"

*[Signature]*  
Медведик А. Р.

