

**Товариство з обмеженою відповіальністю
«КОНСУЛ»**

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

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

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

**ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА
щодо фінансової звітності**

**Товариства з обмеженою відповіальністю «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ»
за рік, що закінчився 31.12.2021 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 відповіальністю «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 2021 року, Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) за 2021 рік, Звіту про рух грошових коштів (за прямим способом) за 2021 рік, Звіту про власний капітал за 2021 рік, Приміток до фінансової звітності за рік, що минув (далі - «фінансова звітність»), включаючи стислий виклад значущих облікових політик та іншої пояснювальної інформації.

На нашу думку, фінансова звітність ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ», що додається, відображає достовірно в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Товариства на 31 грудня 2021 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 відповіальність згідно з цими стандартами викладено в розділі «Відповіальність аудитора за аудит фінансової звітності» нашого звіту.

Ми є незалежними по відношенню до Товариства згідно з 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 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 2020р., був проведений ТОВ АФ «Консул» і за даний період була висловлена немодифікована думка.

Суттєва невизначеність, що стосується безперервної діяльності

Ми звертаємо увагу на інформацію, викладену в Примітці 7.17, до цієї фінансової звітності, щодо оцінення Товариством подальших подій, що відбулися після дати балансу.

Так, 24 лютого 2022р. розпочалося військове вторгнення Російської Федерації на територію України. Тому є вірогідність того, що дана подія, може поставити під сумнів прийнятність облікових політик, що були використані Товариством при складанні фінансової звітності. Ці події ставлять під сумнів обґрутованість припущення про безперервність діяльності.

Подальші події та обставини, що можуть стати підставою для 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, будівництво яких фінансується через наші ФФБ;
- втрата персоналу Товариства внаслідок наступних етапів мобілізації населення до Збройних сил України;
- значний ризик використання матеріальних та людських ресурсів Товариства для забезпечення воєнних потреб;
- ймовірний сумнів у майбутній здатності довірителів Товариства виконати умови діючих договорів про участь у фонді фінансування будівництва.

Все наведене 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 наше професійне судження, були найбільш важливими під час нашого аудиту фінансової звітності за поточний період. Ці питання розглядалися 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.

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

Управлінський персонал несе відповіальність 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 відповіальність 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. Наши висновки ґрунтуються на аудиторських доказах, отриманих до дати нашого звіту аудитора;

- 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.

ІІ. 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 установовою 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.

-Ліцензійними умовами провадження окремих видів професійної діяльності на фондовому ринку №61 від 02.02.2021р.;

-Положенням щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками №1597 від 01.10.2015р.;

-Положенням про порядок складання та подання адміністративних даних щодо діяльності управителів до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку №346 від 09.07.2020р.;

-Порядком підготовки та надання звітності забудовником управителю ФФБ за кожним об'єктом будівництва №275 від 07.07.2009р.

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 становить не менше одного мільйона євро в гривневому еквіваленті і був повністю сплачений виключно грошовими коштами до початку залучення коштів від установників управління майном.

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 довірителів, з можливістю оперативного відображення дебету та кредиту рахунків, відповідно до ст.4, підрозділу 3, розділу II Ліцензійних умов провадження окремих видів професійної діяльності на фондовому ринку №61 від 02.02.2021р.).

4. Товариство веде облік прав вимог довірителів фонду фінансування будівництва щодо кожного утвореного управителем фонду окремо, відповідно до ст.4, підрозділу 3, розділу II Ліцензійних умов провадження окремих видів професійної діяльності на фондовому ринку №61 від 02.02.2021р.).

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 надходжень 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, відповідно від іншого майна управителя, відповідно до ст.4, підрозділу 3, розділу II Ліцензійних умов провадження окремих видів професійної діяльності на фондовому ринку №61 від 02.02.2021р.).

7. Товариство дотримується вимог законодавства щодо розкриття інформації про майно, що знаходиться в управлінні (відповідно до ст.4, підрозділу 3, розділу II Ліцензійних умов провадження окремих видів професійної діяльності на фондовому ринку №61 від 02.02.2021р.).

8. 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).

9. 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.

10. 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., 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.

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.

11. 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.

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

13. 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 довірителями ФФБ відповідно до правил ФФБ і укладених договорів про участі 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 довірителів 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 31.12.2021р., оперативний резерв сформований за рахунок залучених в управління коштів становить 14 941 870,47 грн., що складає не менше ніж 5 відсотків коштів, залучених від установників майна.

Залучені кошти та кошти оперативного резерву зберігаються на рахунках в:

- АТ «УКРБУДІНВЕСТБАНК». Рейтинг АТ «Укрбудінвестбанк» підтверджено національним рейтинговим агентством «РІОРИК» (Свідоцтво №СВ 201030-02 про присвоєння та оновлення кредитного рейтингу дата оновлення: 10.02.2022 року) на рівні uaAA, прогноз – стабільний.

Дана банківська установа відповідає кредитному рейтингу та відповідному інвестиційному рівню за Національною рейтинговою шкалою (відповідно до Постанови КМУ №665 від 26.04.2007р.).

14. Товариством було повністю розкрито інформацію про кінцевого бенефіціарного власника та структуру власності станом на 31.12.2021р. 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 31.12.2021р. складає 20 000 000 грн.

Засновниками Товариства станом на 31.12.2021р., відповідно витягу з Єдиного державного реєстру юридичних осіб виступають:

- Корпорація будівельних підприємств «Галичартбуд» (ЄДРПОУ 32894492). Розмір внеску до статутного фонду (грн.): 7 366 666,80 грн. (36,83334%);

- Товариство з обмеженою відповідальністю «Агентство нерухомості «ЕКО-ДІМ» (ЄДРПОУ 34943001). Розмір внеску до статутного фонду (грн.): 1 516 666,60 грн. (7,58333%);

- Товариство з обмеженою відповідальністю «Варіант-Глобус» (ЄДРПОУ 20845403). Розмір внеску до статутного фонду (грн.): 1 516 666,60 грн (7,58333%);

- Товариство з обмеженою відповідальністю виробничо-торгове підприємство «Бодекс» (ЄДРПОУ 20843953). Розмір внеску до статутного фонду (грн.): 9 600 000,00 грн (48,00000%).

Інформація про кінцевого бенефіціарного власника (контролера) Товариства:

- Фізична особа АРТЕМОВИЧ ВОЛОДИМИР ІЛЬКОВИЧ, країна громадянства та постійного проживання Україна, дата народження 01.05.1961р., адреса реєстрації: м. Львів, вул..Повстанська,10а, кв.1, паспорт КВ 132527, виданий 29.03.1999 року Франківським РВ ЛМУ УМВС України у Львівській області, РНОКПП 2240102794, характер та міра (рівень, ступінь, частка) бенефіціарного володіння -68.843% (опосередковано)

- Фізична особа АРТЕМОВИЧ МАРІАННА ВОЛОДИМИРІВНА, країна громадянства та постійного проживання Україна, дата народження 09.01.1980р., адреса реєстрації: м.Львів, вул..Повстанська,10а, кв.1, паспорт КЛ 013436, виданий 05.06.2014 року Галицьким РВ у м. Львові ГУ ДМС України у Львівській області, РНОКПП 2922802509, характер та міра (рівень, ступінь, частка) бенефіціарного володіння-29.28%(опосередковано).

15. Товариство, відповідно до розділу IX, пункту 1 Положення щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками №1597 від 01.10.2015р. розраховує пруденційні нормативи. Товариство дотримується вимог щодо показників, що обмежують ризики в його діяльності у процесі надання фінансових послуг протягом всього строку провадження фінансовою установою діяльності, зазначеної в ліцензії.

На підставі отриманих облікових даних аудиторами проведений аналіз даних нормативів станом на 31 грудня 2021 р. встановлено:

№	Найменування показників	2	Нормативне значення	Значення станом на 31.12.21р.
			3	4
1	Коефіцієнт залучення коштів	K1	не більше 50%	21,27%;
2	Норматив поточної ліквідності	K2	не менше 20%	961,9403%
3	Норматив платоспроможності	K3	не менше 8 %	15,8779%;
4	Розмір резервного фонду		не менше 5% суми чистого прибутку Товариства за попередній рік	606125,00

- Коефіцієнт залучення коштів розраховується як співвідношення суми залучених від установників управління майном коштів до власного капіталу фінансової установи - управителя.
- Норматив поточної ліквідності - відношення загальної суми грошових коштів (їх еквівалентів) та поточних фінансових інвестицій фінансової установи до її поточних зобов'язань. Коефіцієнт поточної ліквідності розраховується фінансовою компанією без урахування активів та зобов'язань ФФБ.
- Для розрахунку нормативу платоспроможності активи Товариства поділяються на групи за ступенем ризику та підсумовуються з урахуванням відповідних коефіцієнтів зваження.
- Розмір резервного фонду. Власні активи фінансової установи - управителя мають забезпечувати постійне отримання такою фінансовою установою чистого прибутку для формування резервного фонду. Відсоток щорічних відрахувань до резервного фонду фінансової установи передбачається її установчими документами в розмірі, що не може бути меншим ніж 5 % суми чистого прибутку фінансової установи за попередній рік.

Як видно з розрахунків пруденційних нормативів, ТОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ» дотримується встановлених Положенням № 1597 нормативів ведення діяльності. Значення нормативів поточної ліквідності та платоспроможності є вищими від мінімально необхідних для фінансової компанії. Це свідчить про платоспроможність та ліквідність активів фінансової компанії і також про потенціал для подальшого залучення грошових коштів від установників управління майном.

Інші елементи

Основні відомості про Товариство

Повне найменування	Товариство з обмеженою відповідальністю «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ»
Код за ЄДРПОУ	35145288
Місце знаходження	79059, м. Львів, вул. Миколайчука, буд. 36А
Дата і номер державної реєстрації	11.05.2007 року, № запису 14151020000017454
Дата внесення змін до Статуту	23.09.2021 року
Номер, серія, дата видачі та термін	Ліцензія на діяльність із залучення коштів

<i>дії ліцензії на здійснення діяльності</i>	установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю (розпорядження Нацкомфінпослуг № 1778 від 21.07.2015р.) – безстрокова
<i>Свідоцтво про реєстрацію фінансової установи</i>	№ 155 від 26.07.2007р.
<i>Перелік учасників (частка участника)</i>	Корпорація будівельних підприємств "Галичартбуд" (36,83334%) ТзОВ "Агентство нерухомості "ЕКО-ДІМ" (7,58333%) ТзОВ "Варіант-Гlobus" (7,58333%) ТзОВ виробничо-торгове підприємство "Бодекс" (48,00000%)
<i>Основні види діяльності</i>	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 №002544 від 29.06.1995 р.
(№100449 в Реєстрі аудиторів)

Кузів П.Г.

Директор ТОВ АФ «Консул»

Сертифікат аудитора серії А №006044

Мельник А.Р.

Товариство з обмеженою відповідальністю Аудиторська фірма «Консул»

Код ЄДРПОУ 21131551



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

Дата і номер договору:

№11 від 21.12.2021 р.

Дата початку та дата закінчення аудиту:

21.12.2021 року по 30.03.2022 р.

Дата Звіту незалежного аудитора:

30 березня 2022р.

Підприємство	Товариство з обмеженою відповідальністю "ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ"ЕКО-ДІМ"	Дата (рік, місяць, число)	2022 01 01
Територія	ЛЬВІВСЬКА	за ЄДРПОУ	35145288
Організаційно-правова форма господарювання	Товариство з обмеженою відповідальністю	за КАТОТГ	1 UA4600250010615203
Вид економічної діяльності	Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н. в. і. у.	за КОПФГ	240
Середня кількість працівників	2 6	за КВЕД	64.99

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

Одиниця вимірю: тис. грн. без десяткового знака (окрім розділу IV Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) (форма №2),

грошові показники якого наводяться в гривнях з копійками)

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

за національними положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку

за міжнародними стандартами фінансової звітності

V

Баланс (Звіт про фінансовий стан)
на 31 грудня 2021 р.

Форма №1 Код за ДКУД 1801001

АКТИВ	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
I. Необоротні активи	2	3	4
1000		3	2
первинна вартість	1001	76	76
накопичена амортизація	1002	73	74
Незавершені капітальні інвестиції	1005	-	-
Основні засоби	1010	809	676
первинна вартість	1011	1 010	1 040
знос	1012	201	364
Інвестиційна нерухомість	1015	-	-
первинна вартість інвестиційної нерухомості	1016	-	-
знос інвестиційної нерухомості	1017	-	-
Довгострокові біологічні активи	1020	-	-
первинна вартість довгострокових біологічних активів	1021	-	-
накопичена амортизація довгострокових біологічних активів	1022	-	-
Довгострокові фінансові інвестиції:			
які обліковуються за методом участі в капіталі			
інших підприємств	1030	-	-
інші фінансові інвестиції	1035	-	-
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	227	253
Відсторочені податкові активи	1045	-	-
Гудвіл	1050	-	-
Відсторочені аквізиційні витрати	1060	-	-
Залишок коштів у централізованих страхових резервних фондах	1065	-	-
Інші необоротні активи	1090	-	-
Усього за розділом I	1095	1 039	931
II. Оборотні активи			
Запаси	1100	16	35
виробничі запаси	1101	16	35
незавершене виробництво	1102	-	-
готова продукція	1103	-	-
товари	1104	-	-
Поточні біологічні активи	1110	-	-
Депозити перестрахування	1115	-	-
Векселі одержані	1120	-	-
Дебіторська заборгованість за продукцією, товари, роботи, послуги	1125	52	667
Дебіторська заборгованість за розрахунками:			
за виданими авансами	1130	77	63
з бюджетом	1135	-	-
у тому числі з податку на прибуток	1136	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	1140	144	114
Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків	1145	-	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	17 520	13 100
Поточні фінансові інвестиції	1160	-	-
Гроші та іх еквіваленти	1165	3 951	9 261
готівка	1166	-	-
рахунки в банках	1167	3 951	9 261
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	-	-
Усього за розділом II	1195	21 760	23 240
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	-	-
Баланс	1300	22 799	24 171

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал			
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	602	606
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	1 110	2 602
Неоплачений капітал	1425	(-)	(-)
Вилучений капітал	1430	(-)	(-)
Інші резерви	1435	-	-
Усього за розділом I	1495	21 712	23 208
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
Відсточені податкові зобов'язання	1500	-	-
Пенсійні зобов'язання	1505	-	-
Довгострокові кредити банків	1510	458	-
Інші довгострокові зобов'язання	1515	-	-
Довгострокові забезпечення	1520	-	-
довгострокові забезпечення витрат персоналу	1521	-	-
Цільове фінансування	1525	-	-
благодійна допомога	1526	-	-
Страхові резерви	1530	-	-
у тому числі:	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	-	-
Усього за розділом II	1595	458	-
III. Поточні зобов'язання і забезпечення			
Короткострокові кредити банків	1600	-	-
Векселі видані	1605	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610	-	-
товари, роботи, послуги	1615	1	1
розрахунками з бюджетом	1620	19	328
у тому числі з податку на прибуток	1621	-	-
розрахунками зі страхування	1625	-	-
розрахунками з оплати праці	1630	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1635	370	345
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	1640	-	-
Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків	1645	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за страховим діяльністю	1650	-	-
Поточні забезпечення	1660	235	289
Доходи майбутніх періодів	1665	-	-
Відсточені комісійні доходи від перестраховиків	1670	-	-
Інші поточні зобов'язання	1690	4	-
Усього за розділом III	1695	629	963
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття			
V. Чиста вартість активів з обліку земельного фонду	1800	-	-
Баланс	1900	22 799	24 171

Керівник

ХМАРСЬКА ІРИНА ВОЛОДИМИРІВНА

Головний бухгалтер

Устінова Олена Євгенівна

1 Кодифікатор адміністративно-територіальних одиниць та територій територіальних громад.

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



Підприємство Товариство з обмеженою відповідальністю "ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ"ЕКО-ДІМ"

Дата (рік, місяць, число)
за ЄДРПОУ

КОДИ		
2022	01	01
		35145288

(найменування)
Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)
за рік 2021

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	2 065	978
Чисті зароблені страхові премії	2010	-	-
премії підписані, валова сума	2011	-	-
премії, передані у перестрахування	2012	-	-
зміна резерву незароблених премій, валова сума	2013	-	-
зміна частки перестраховиків у резерві незароблених премій	2014	-	-
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(-)	(-)
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070	-	-
Валовий:			
прибуток	2090	2 065	978
збиток	2095	(-)	(-)
Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань	2105	-	-
Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів	2110	-	-
зміна інших страхових резервів, валова сума	2111	-	-
зміна частки перестраховиків в інших страхових резервах	2112	-	-
Інші операційні доходи	2120	3 395	3 532
у тому числі:	2121	-	-
дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю			
дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2122	-	-
дохід від використання коштів, вивільнених від оподаткування	2123	-	-
Адміністративні витрати	2130	(2 726)	(2 591)
Витрати на збут	2150	(773)	(755)
Інші операційні витрати	2180	(140)	(288)
у тому числі:	2181	-	-
витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю			
витрати від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2182	-	-
Фінансовий результат від операційної діяльності:			
прибуток	2190	1 821	876
збиток	2195	(-)	(-)
Дохід від участі в капіталі	2200	-	-
Інші фінансові доходи	2220	26	18
Інші доходи	2240	-	-
у тому числі:	2241	-	-
дохід від благодійної допомоги			
Фінансові витрати	2250	(23)	(61)
Втрати від участі в капіталі	2255	(-)	(-)
Інші витрати	2270	(-)	(730)
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275	-	-

Продовження додатка 2

Фінансовий результат до оподаткування:			
прибуток	2290	1 824	103
збиток	2295	(-)	(-)
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	(328)	(18)
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-
Чистий фінансовий результат:			
прибуток	2350	1 496	85
збиток	2355	(-)	(-)

ІІ. СУКУПНИЙ ДОХІД

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Дооцінка (увінка) необоротних активів	2400	-	-
Дооцінка (увінка) фінансових інструментів	2405	-	-
Накопичені курсові різниці	2410	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415	-	-
Інший сукупний дохід	2445	-	-
Інший сукупний дохід до оподаткування	2450	-	-
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	-	-
Інший сукупний дохід після оподаткування	2460	-	-
Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)	2465	1 496	85

ІІІ. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	169	377
Витрати на оплату праці	2505	1 518	1 488
Відрахування на соціальні заходи	2510	306	305
Амортизація	2515	168	169
Інші операційні витрати	2520	1 478	1 295
Разом	2550	3 639	3 634

ІV. РОЗРАХУНОК ПОКАЗНИКІВ ПРИБУТКОВОСТІ АКЦІЙ

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



ХМАРСЬКА ІРИНА ВОЛОДИМИРІВНА

Устінова Олена Євгенівна

Підприємство **Товариство з обмеженою відповідальністю "ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ"ЕКО-ДІМ"** за ЄДРПОУ
(найменування)

КОДИ		
Дата (рік, місяць, число)	2022	01
за ЄДРПОУ	35145288	

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

Форма №3 Код за ДКУД **1801004**

Стаття	Код	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
I. Рух коштів у результаті операційної діяльності			
Надходження від:			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	1 172	913
Повернення податків і зборів	3005	-	-
у тому числі податку на додану вартість	3006	-	-
Цільового фінансування	3010	2	24
Надходження від отримання субсидій, дотацій	3011	-	-
Надходження авансів від покупців і замовників	3015	403	192
Надходження від повернення авансів	3020	16	5
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	3 425	2 804
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035	-	-
Надходження від операційної оренди	3040	-	-
Надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045	-	-
Надходження від страхових премій	3050	-	-
Надходження фінансових установ від повернення позик	3055	-	-
Інші надходження	3095	30 370	21 160
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	(223) (177)	
Праці	3105	(1 171) (1 401)	
Відрахувань на соціальні заходи	3110	(319) (357)	
Зобов'язань з податків і зборів	3115	(447) (516)	
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	(19) (39)	
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	(-) (-)	
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	(428) (477)	
Витрачання на оплату авансів	3135	(578) (568)	
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	(150) (-)	
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	(26 672) (19 948)	
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	5 828	2 131
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	-	-
необоротних активів	3205	-	750
Надходження від отриманих:			
відсотків	3215	-	-
дивідендів	3220	-	-
Надходження від деривативів	3225	-	-
Надходження від погашення позик	3230	-	-
Надходження від викуптя дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	-	-
Інші надходження	3250	-	-

Витрачання на придбання:			
фінансових інвестицій	3255	(-)	(-)
необоротних активів	3260	(34)	(296)
Виплати за деривативами	3270	(-)	(-)
Витрачання на надання позик	3275	(-)	(-)
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	(-)	(-)
Інші платежі	3290	(26)	(-)
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	-60	454
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності			
Надходження від:			
Власного капіталу	3300	-	-
Отримання позик	3305	-	-
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	-	-
Інші надходження	3340	-	-
Витрачання на:			
Викуп власних акцій	3345	(-)	(-)
Погашення позик	3350	458	43
Сплату дивідендів	3355	(-)	(-)
Витрачання на сплату відсотків	3360	(-)	(6)
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди	3365	(-)	(-)
Витрачання на придбання частки в дочірньому підприємстві	3370	(-)	(-)
Витрачання на виплати неконтрольованим часткам у дочірніх підприємствах	3375	(-)	(-)
Інші платежі	3390	(-)	(-)
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	-458	-49
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	5 310	2 536
Залишок коштів на початок року	3405	3 951	1 415
Вплив зміни валютного курсу на залишок коштів	3410	-	-
Залишок коштів на кінець року	3415	9 261	3 951

Керівник



Головний бухгалтер

ХМАРСЬКА ПРИНА ВОЛОДИМИРІВНА

Устінова Олена Євгенівна

Підприємство

Дата (рік, місяць, число)

Дата (рік, місяць, число)

КОДИ
2022 01 01
35145288

(найменування)

Звіт про власний капітал

за Рік 2021

Форма №4

Код за ЛК

1801005

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	-	-	-	-	-	-	-	-
Внески учасників:									
Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-
Погашення залогованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення капіталу:									
Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-	-
Перепродаж викупленних акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-	-
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
Зменшення номінальної вартості акцій	4280	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-	-
Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	4291	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом змін у капіталі	4295				4	1 492	-	-	1 496
Залишок на кінець року	4300				606	2 602	-	-	23 208

Керівник

ХМАРСЬКА ІРИНА ВОЛОДИМИРІВНА

Головний бухгалтер

Устінова Олена Євгенівна



**ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ЗА РІК,
ЩО ЗАВЕРШИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2021 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 2021.**

1. Заява про відповідальність керівництва щодо підготовки фінансової звітності за рік, що завершився 31 грудня 2021.
2. Перелік форм фінансової звітності за рік, що завершився 31 грудня 2021.
3. Інформація про Товариство.
4. Основи і загальні принципи підготовки та складання фінансової звітності.
5. Основоположні припущення.
6. Істотні положення облікової політики та відповідні розкриття щодо статей фінансової звітності:
 - 6.1. Основні засоби.
 - 6.2. Нематеріальні активи.
 - 6.3. Запаси
 - 6.4. Фінансові інструменти.
 - 6.5. Дебіторська заборгованість
 - 6.6. Грошові кошти та їх еквіваленти
 - 6.7. Знецінення активів
 - 6.8. Капітал.
 - 6.9. Зобов'язання та забезпечення.
 - 6.10. Виплати працівникам
 - 6.11. Визнання доходів і витрат.
 - 6.12. Податок на прибуток. Оподаткування.
 - 6.13. Сегменти
 - 6.14. Пов'язані сторони.
7. Пояснення суттєвих статей Балансу (Звіту про фінансовий стан), Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід), Звіту про рух грошових коштів, за рік, що закінчився 31 грудня 2021 року, Звіту про власний капітал за 2021 рік, зведеного Балансу фондів фінансування будівництва станом на 31 грудня 2021 року.

1. Заява про відповідальність керівництва щодо підготовки фінансової звітності за рік, що завершився 31 грудня 2021.

Керівництво несе відповідальність за підготовку фінансової звітності, яка достовірно відображає фінансовий стан Товариства з обмеженою відповідальністю «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ» станом на 31 грудня 2021 року, а також результати його діяльності, рух грошових коштів та зміни в капіталі за рік, який закінчився 31 грудня 2021 року, у відповідності до Міжнародних стандартів фінансової звітності.

При підготовці фінансової звітності керівництво несе відповідальність за:

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

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

Дана фінансова звітність за рік, який закінчився 31 грудня 2021 року, була затверджена керівництвом Товариства 25.02.2022 року.

2. Перелік форм фінансової звітності за рік, що завершився 31 грудня 2021 року.

Відповідно до статті 12-1 Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» (далі - Закон про бухгалтерський облік), Положення про порядок складання та подання адміністративних даних щодо діяльності управителів до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку затвердженим рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 346 від 09.07.2021р., Національного положення (стандарту) бухгалтерського обліку 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності», затвердженого наказом Міністерства фінансів України № 73 від 07 лютого 2013 року , яким визначено склад статей фінансової звітності і у відповідних додатках затверджено форми фінансової звітності за 2021 рік, у складі звітних даних за 2021 рік Товариства з обмеженою відповідальністю «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ» подає Баланс (Звіт про фінансовий стан) станом на 31.12.2021, Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 2021 рік, Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом) за 2021 рік, Звіт про власний капітал за 2021 рік. Фінансова звітність представлена в тисячах гривень.

В зв'язку з тим, що зазначені нормативні документи Міністерства фінансів України визначають заповнення зазначених форм звітності в одиницях виміру - в тисячах гривень без десяткових знаків, ці Примітки, а також пояснення суттєвих статей Балансу (Звіту про фінансовий стан), Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід), Звіту про рух грошових коштів, за рік, що закінчився 31 грудня 2021 року, Звіту про власний капітал за 2021 рік, наведені також в тисячах гривень без десяткових знаків .

3. Загальна інформація про Товариство

Законом України від 12.09.2020 року №79-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення функцій із державного регулювання ринків фінансових послуг» (спліт) передбачена ліквідація Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг (Нацкомфінпослуг) і передача її функцій Національному банку та НКЦПФР. Відповідно до змін законодавства з 1 липня 2021 року до професійної діяльності на фондовому ринку віднесена, зокрема, діяльність з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю.

Повна назва	Товариство з обмеженою відповідальністю «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ»
Скорочена назва	ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ»
Код ЄДРПОУ	35145288
Юридична адреса	79059, м. Львів, вул. Миколайчука, 36А
Фактична адреса	79059, м. Львів, вул. Миколайчука, 36А
Директор	Директор – Хмарська Ірина Володимирівна
Головний бухгалтер	Головний бухгалтер – Устінова Олена Євгенівна
Контактні телефони	(032) 294-46-75
E-mail адреса	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
Ліцензія	Ліцензія на провадження діяльності із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва, виданої Національною комісією, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг згідно Розпорядження №1778 від 21.07.2015р. та переоформленої відповідно до Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення функцій із державного регулювання ринків фінансових послуг» №79-IX від 12.09.2020р. та рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку №341 від 01 липня 2021 року
Податковий статус	Товариство перебуває на загальній системі оподаткування та є платником податку на прибуток, але не є платником ПДВ.

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

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

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

ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» є **мікропідприємством** згідно класифікації підприємств, встановленої ст.2 Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні», оскільки станом на 31.12.2021 року чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) – є меншим 700 тисяч євро, а середня кількість працівників – менша ніж 10 осіб.

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

Законом України від 12.09.2020 року №79-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення функцій із державного регулювання ринків фінансових послуг» (спліт) передбачена ліквідація Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг (Нацкомфінпослуг) і передача її функцій Національному банку та НКЦПФР. Відповідно до змін законодавства з 1 липня 2021 року до професійної діяльності на фондовому ринку віднесена, зокрема, діяльність з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю.

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

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

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

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

У зв'язку з незавершеннем процесу повного запуску Системи та завантаження до неї вихідних даних для початкової реєстрації підприємства, визначені в частині другій статті 12¹ Закону, подають фінансову звітність за 2020 рік у порядку та строки, визначені законодавством, за формами,

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

Враховуючи поточний стан запровадження Системи, Комітетом з управління Системою 6 грудня 2020 року прийнято рішення рекомендувати регуляторам фінансових ринків в межах своїх повноважень забезпечити необхідні заходи щодо розширення строків подання фінансової звітності та консолідованої фінансової звітності в єдиному електронному форматі iXBRL до центру збору за 2020 рік, 1 квартал 2021 року, перше півріччя 2021 року та дев'ять місяців 2021 року до 31 грудня 2021 року та не застосовувати санкцій за неподання такої звітності суб'єктами господарювання у строки, визначені законодавством, протягом 2021 року.

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

Товариство наводить інформацію про застосування нових та змінених стандартів.

Для підготовки цієї фінансової звітності застосовані нові або переглянуті стандарти, що наведені далі, і в перший раз стали обов'язковими для фінансового року, що почався 1 січня 2021 року.

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

Актуальними для 2021 року є такі зміни до МСФЗ, пов'язані з Реформою:

Зміни до МСФЗ (IFRS) 9 “Фінансові інструменти” та до МСФЗ (IAS) 39 “Фінансові інструменти: визнання та оцінка” – стандарти значно доповнені положеннями, що стосуються реформи базової відсоткової ставки, особливо у частині хеджування.

МСФЗ 9 доповнено пунктами 5.4.5 – 5.4.9, що включають положення про зміну основи для визначення передбачених договором грошових потоків, спричинене реформою базової процентної ставки, та містять спрощення практичного характеру. Заміна у існуючих фінансових інструментах ставок IBOR на RFR розглядається як зміна плаваючої процентної ставки та застосовується п. В5.4.5. про переоцінку грошових потоків.

Крім того, передбачено звільнення від припинення відносин хеджування, натомість дозволено вносити відповідні зміни, згідно з реформою IBOR, у визначення хеджування та документацію про хеджування відповідно до IFRS 9 та IAS 39 без припинення відносин хеджування;

МСФЗ (IFRS) 16 “Оренда”.

Стандарт доповнено пунктами 104 – 106, що містять спрощення практичного характеру, зумовлене реформою базової процентної ставки. Організація, що є орендарем, при заміні в існуючих договорах ставок IBOR на RFR оцінює такі зміни як модифікацію договору відповідно до п. 42 (b) Стандарту. Зобов'язання з оренди підлягає повторній оцінці, при цьому нова база для визначення орендних платежів є економічно еквівалентною попередній базі (тобто базі, яка використовувалась безпосередньо перед модифікацією). Всі інші модифікації, не пов'язані з реформою ставки, оцінюються відповідно до вимог МСФЗ 16 в загальновстановленому порядку;

МСФЗ (IFRS) 7 “Фінансові інструменти: розкриття інформації”.

Стандарт доповнено такими додатковими вимогами щодо розкриття інформації про те:

як організація управляє переходом на RFR, його ходом та ризиками, на які вона наражається у зв'язку з реформою IBOR, пов'язаними з фінансовими інструментами;

кількісна інформація про фінансові інструменти, які ще не перейшли на RFR, з розбивкою за кожною значущою ставкою IBOR.

Якщо реформа IBOR призвела до змін у стратегії управління ризиками організації, розкривається опис цих змін; У поточній редакції пункту 17 IAS 16 передбачено, що до первісної вартості включаються витрати на перевірку активу, зменшенні на суму чистих надходжень від продажу виробів, вироблених у процесі доставки та перевірки активу. Наприклад, витрати на тестування обладнання включаються до первісної вартості за мінусом прибутку від продажу зразків, отриманих у процесі тестування.

З 1 січня 2022 року забороняється вираховувати із собівартості основних засобів суми, отримані від продажу вироблених виробів, тоді як компанія готує актив до використання за призначенням. Натомість компанія визнаватиме таку виручку від продажів та відповідні витрати у складі прибутку або збитку.

Доповнення в МСФЗ 16 стосуються обліку та розкриття інформації в частині надходжень за основними засобами до їх використання за призначенням.

Зокрема, змінами передбачено доповнення МСБО 16 новим пунктом 20A у розділі “Елементи собівартості”:

“20A Можливо, що в процесі доставки об’єкта до розташування та приведення його в стан, які потрібні для його експлуатації відповідно до намірів керівництва, будуть вироблятися вироби (наприклад, зразки, виготовлені в процесі тестування належного функціонування активу). Організація визнає надходження від продажу будь-яких таких виробів, а також первісну вартість цих виробів у складі прибутку або збитку відповідно до застосовних стандартів. Організація оцінює первісну вартість цих виробів відповідно до вимог оцінки, передбачених МСБО 2”.

Окрім того, передбачено новий пункт у частині розкриття інформації:

“74A Якщо ця інформація не розкрита окремо у звіті про сукупний доход, у фінансовій звітності також необхідно розкрити:

(a) суму компенсації, що надається третіми особами у разі знецінення, втрати або передачі об’єктів основних засобів, яка включена до складу прибутку чи збитку; і

(b) суми надходжень і витрат, включені до складу прибутку або збитку відповідно до пункту 20A, які відносяться до вироблених виробів, що не є результатом звичайної діяльності організації, а також інформацію про те, за якою статтею (якими статтями) звіту про сукупний дохід відображені такі надходження та витрати”.МСБО 1 “Подання фінансової звітності”

Зміни до МСБО 1 “Подання фінансової звітності” стосуються класифікації поточних та довгострокових зобов’язань, зокрема:

уточнено, що зобов’язання класифікується як довгострокове, якщо організація має право відстрочити врегулювання зобов’язання щонайменше на 12 місяців – це право має існувати на дату закінчення звітного періоду;

класифікація залежить тільки від наявності такого права і не залежить від ймовірності того, чи планує компанія скористатися цим правом;

докладніше прописаний порядок оцінки обмежувальних умов (ковенантів).

Новий пункт у розділі “Короткострокові зобов’язання” викладено в такій редакції:

“72A Право організації відстрочити врегулювання зобов’язання щонайменше на дванадцять місяців після закінчення звітного періоду має бути реальним і має існувати на дату закінчення звітного періоду. Якщо право відстрочити врегулювання зобов’язання залежить від виконання організацією певних умов, то це право існує на дату закінчення звітного періоду тільки в тому випадку, якщо організація виконала ці умови на дату закінчення звітного періоду. Організація повинна виконати ці умови на дату закінчення звітного періоду, навіть якщо перевірка їх виконання здійснюється кредитором пізніше.”

Зобов'язання класифікувалося як короткострокове виходячи з термінів його виконання, визначених умовами договору.

Слід зауважити, що внесені зміни пропонують класифікувати зобов'язання як довгострокове шляхом “продовження” строку за рахунок наявності права виконати його пізніше як мінімум через рік після звітної дати.

За результатами застосування змін до МСБО 1 класифікація частини короткострокових зобов'язань може бути переглянута та змінена на довгострокові.

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

5. Основоположні припущення.

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

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

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

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

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

Кількісні критерії суттєвості для статей фінансової звітності

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

Ставка дисконтування у довгострокових безвідсоткових (і пільгових) розрахунках встановлюється на рівні облікової ставки НБУ, станом на перше число місяця прийняття рішення (підписання договору), та коригується на середню річну ставку відсотків по банківських депозитах. На 2021 рік для дисконтування застосована облікова ставка НБУ станом на 01.03.2020 р. - 11% річних.

6. Істотні положення облікової політики.

6.1. Основні засоби

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

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

а) утримують для використання при наданні фінансових послуг;

б) використовуватимуть, за очікуванням, протягом більше одного року та вартістю більше 6000 грн. Необоротні активи, вартість яких є нижчою за встановлену межу, списуються на витрати при введенні в експлуатацію шляхом нарахування зноса 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 введеннем 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 вдоскональень 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 призначенні для продажу та відповідають критеріям визнання, обліковуються відповідно до МСФЗ 5 «Непоточні активи, утримувані для продажу, та припинена діяльність».

6.2. Нематеріальні активи

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

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

Об'єкти нематеріальних активів класифікуювати 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.

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

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

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

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

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

- очікуваного морального зносу, правових або інших обмежень щодо строків використання або інших факторів;

- строків використання подібних активів, затверджених Директором Товариства.

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

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

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

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:

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

6.3. Запаси

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

Запаси - це активи, які:

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

Запаси враховувати за однорідними групами.

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

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

Витрати на придбання:

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

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

Причинами списання запасів до чистої вартості реалізації є:

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

При продажу або іншому вибудті 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.

Суму транспортно-заготівельних витрат враховувати в бухгалтерському обліку методом прямого обліку – включати до первісної вартості придбаних запасів при їх оприбуткуванні.

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

6.4. Фінансові інструменти

Фінансові інструменти обліковуються відповідно до МСБО 32 "Фінансові інструменти: подання" і з 01.01.2021 року МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», який замінив МСФЗ 39 «Фінансові інструменти: визнання та оцінка».

Із 01 січня 2021 року Товариство застосовує новий МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», який є обов'язковим до використання всіма суб'єктами господарювання, які подають фінансову звітність за Міжнародними стандартами. Положення нового стандарту суттєво відрізняються від положень попереднього МСБО 39 «Фінансові інструменти: визнання та оцінка» в частині класифікації фінансових інструментів та порядку оцінки активів з метою формування резервів під кредитні ризики.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) вартості грошей в часі;
- 2) кредитного ризику – ризику непогашення (неповного погашення) основної суми боргу;

3) інших базових ризиків та витрат, безпосередньо та за економічним змістом пов'язаних з базовими відносинами кредитування. Платежі за такі ризики та/або витрати можуть бути, але не обов'язково, включені до умов договору (випуску).

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

6.5. Дебіторська заборгованість

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

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

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

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

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

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

Товариство виділяє такі види довгострокової дебіторської заборгованості:

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

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

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

Позики та дебіторська заборгованість являють собою не 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 очікуваним кредитним збиткам за весь строк дії.

6.6. Оренда

7. 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).
8. Підставою для визнання операцій оренди в обліку орендаря й орендодавця є договір оренди чи суборенди відповідного майна.
9. Керуючись § 9 МСФЗ 16, договір є орендою або містить оренду, якщо він передає право контролювати використання ідентифікованого активу протягом певного періоду в обмін на компенсацію. Параграфами Б9 – Б31 Додатка Б установлено керівництво для визначення контракту як договору оренди чи договору, що містить оренду.
10. Укладши 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.
11. Для орендаря передбачено можливість не застосовувати вимоги §§ 22–49 МСФЗ 16 щодо визнання, оцінки й подання інформації до:
12. короткострокової оренди (у нашому розумінні — на строк менш ніж 12 місяців);
13. оренди, за якою базовий актив є малоцінним..
14. 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).
15. Товариство ухвалило рішення про застосування звільнень, тобто орендар визнає орендні платежі за нормами § 6 МСФЗ 16 — як витрати на прямолінійній основі протягом строку оренди або на іншій систематичній основі.

6.7. Грошові кошти та їх еквіваленти

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

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

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

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

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

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

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

6.8. Знецінення активів

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

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

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

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

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

6.9. Капітал

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

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

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

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

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

6.10. Зобов'язання та забезпечення (резерви)

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

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

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

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

Товариство має наступні фінансові зобов'язання: кредиторська заборгованість.

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

Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги – включає розрахунки з постачальниками та підрядниками за одержані товарно-матеріальні цінності, виконані 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 балансової вартості визнається у Звіті про фінансові результати.

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

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

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

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

Виплати співробітникам за щорічною відпусткою відображаються коли співробітник набуває право на таку відпустку. Щомісячно розрахунок відрахувань до резерву на виплату відпусток визначається за формулою: Резерв = (ФОП за місяць х 0,0676) + (ЕСВ ФОП за місяць х 0,0676)

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

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

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

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

Суми створених забезпечень визнаються витратами.

6.11. 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.

6.12. Визнання доходів і витрат

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

Доходи Товариства визнаються на основі принципу нарахування, коли існує впевненість, що

в результаті операції відбудеться збільшення економічних вигод, а сума доходу може бути достовірно визначена.

Доходи Товариства включають:

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

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

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

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

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

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

Визначення фінансового результату проводиться щомісячно.

Величина нерозподіленого прибутку (непокритих збитків) визначається щомісячно.

6.13. Податок на прибуток

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

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

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

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

6.14. Сегменти

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

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

6.15. Пов'язані сторони

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

Пов'язана сторона – фізична особа або суб'єкт господарювання, пов'язані з суб'єктом господарювання, що складає свою фінансову звітність (у цьому стандарті він звєтиться “суб'єкт господарювання, що звітує”). Фізична особа або близький родич такої особи є пов'язаною. Зв'язаними сторонами згідно стандарту не вважаються:

- а) два суб'єкти господарювання, просто тому, що вони мають спільного директора або іншого члена провідного управлінського персоналу, або тому, що член провідного управлінського персоналу одного суб'єкта господарювання має суттєвий вплив на інший суб'єкт господарювання;
- б) два контролюючі учасники, просто тому, що вони здійснюють спільний контроль за діяльністю спільного підприємства;
- в) особи, що надають фінансування;
- г) профспілки;

- д) комунальні служби;
- е) департаменти та агентства органу державної влади, що не контролюють спільного контролю або не мають суттєвого впливу на компанію, що звітує,
- е) просто тому, що вони мають звичайні відносини з компанією (навіть якщо вони можуть обмежувати свободу дій компанії або брати участь у процесі прийняття рішень компанії);
- ж) замовник, постачальник, суб'єкт господарювання, що отримав пільги (френчайзер), дистрибутор, генеральний агент, з яким компанія здійснює значний обсяг операцій, просто з причин економічної залежності, що виникає в результаті вищезазначеного.

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

7. Пояснення суттєвих статей Балансу (Звіту про фінансовий стан), Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід), Звіту про рух грошових коштів, за рік, що закінчився 31 грудня 2021 року, Звіту про власний капітал за 2021 рік, зведеного Балансу фондів фінансування будівництва станом на 31 грудня 2021 року.

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

7.1. Основні засоби.

Основними засобами в ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» вважаються ті активи, які воно придбає (створює) з метою використання їх у процесі своєї основної діяльності, а також для здійснення адміністративних функцій, очікуваний строк корисного використання яких більше одного року і первісна вартість яких перевищує 6000 грн. (зміни облікових оцінок з 01.01.2021 р.) Одиноцю обліку основних засобів вважається окремий об'єкт. Всі об'єкти основних засобів розподілені на окремі групи.

Згідно облікової політики Товариства з початку 2021 року було змінено термін корисного використання групи основних засобів - транспортні засоби з 10 років на 6 років, і перспективно перерахований знос.

Балансова вартість, сума накопиченої амортизації та рух основних засобів за 2021 рік по кожній із груп основних засобів (тис. грн.) :

Групи основних засобів	Залишок на початок року		Надійшло за рік	Вибуло за рік		Нараховано амортизації за рік	Втрати від зменшення корисності	Залишок на кінець року	
	первинна (переоцінена - на) вартість	знос		первинна (переоцінена) вартість	знос			первинна (переоцінена) вартість	знос
Машини та обладнання	212	132	30	-	-	38	-	242	170
Транспортні засоби	750	21	-	-	-	125	-	750	146
Інструменти, пристрої, інвентар (меблі)	48	48	-	-	-	0	-	48	48
Разом	1010	201	30	-	-	163	-	1040	364

Знос (амортизація) основних засобів нараховується щомісячно.

За звітний період нараховано знос (амортизацію) в сумі 163 тис. грн., а за аналогічний період попереднього року - в сумі 159 тис. грн.

Сума інвестицій на придбання, створення та модернізацію основних засобів за звітний період складає 30 тис. грн., а за аналогічний період попереднього року - в сумі 864 тис. грн.

Інвестиції у капітальне будівництво за звітний період відсутні.

Товариство здійснило оновлення транспортних засобів. Був придбаний новий автомобіль. Для забезпечення віддаленої роботи було придбано нове комп'ютерне обладнання.

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.

7.2. Нематеральні активи.

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

Балансова вартість, сума накопиченої амортизації та рух нематеріальних активів ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» за 2021 рік за групами (тис. грн.):

Групи нематеріальних активів	Залишок на початок року		Надій-шло за рік	Вибуло за рік		Нарахова-но амортиза-ції за рік	Втрати від змен-шення корисності за рік	Залишок на кінець року	
	первинна (переоці-не- на) вартість	накопичен-а амортизація		первинна (переоцін-е- на) вартість	накопи-чена аморти-зація			первинна (переоцін-е- на) вартість	накопиче-на амортиза-ція
Авторське право та суміжні з ним права	10	10	-	-	-	-	-	10	10
Інші нематеріальні активи	66	63	1	1	1	2	-	66	64
Разом	76	73	1	1	1	2	-	76	74

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

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

Надходження нематеріальних активів за звітний період 2021 року в сумі 1 тис. грн., а у 2020 в сумі 4 тис. грн. Вибуття нематеріальних активів відбувалось за рахунок списання/ліквідації об'єктів нематеріальних активів у 2021 та у 2020 році. У звітному періоді було списання нематеріальних активів на суму 1 тис. грн...

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

Самостійно ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» нематеріальні активи у звітному періоді не створювались.

Нематеріальні активи, отримані за рахунок цільових асигнувань відсутні.

Нематеріальні активи, оформлені у заставу, відсутні.

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

7.3. Довгострокова дебіторська заборгованість

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

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

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

У звіті про фінансовий стан відображені довгострокова заборгованість за виданою поворотною фінансовою допомогою за амортизованою собівартістю в сумі **253 тис. грн.** та у звіті про фінансові результати у інших фінансових доходах в сумі 26 тис. грн. і фінансових витратах в сумі 23 тис. грн.. відповідно.

7.4. Запаси

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

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

Станом на 31 грудня 2020 року та на кінець звітного періоду залишок запасів в сумі 16 тис. грн., на 31 грудня 2021 року в сумі – 35 тис. грн.

Назва запасів	2021р	2020р
Залишок палива в баку	1	1
конверти	1	-
марки	33	15
Разом	35	16

7.5. Дебіторська заборгованість

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

Сума дебіторської заборгованості за товари роботи послуги на 31 грудня 2021 року становить – **667 тис. грн.**, в т.ч. з пов'язаними сторонами – 667 тис. грн..

– та станом на 31.12.2020 року – **52 тис. грн.**, в т.ч. з пов'язаними сторонами – 52 тис. грн., що відображається в наступній таблиці:

Назва дебітора пов'язана особа	2021р	2020р
ПРАТ «Холдингова компанія «ЕКО-ДІМ»	497	50
ТзОВ «ВТП «Бодекс»	170	2
Разом	667	52

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

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

На звітну дату 31 грудня 2021 року основною складовою загальної дебіторської заборгованості є

- дебіторська заборгованість за виданою поворотною фінансовою допомогою – 13100,00 тис. грн.(94,0%),
- дебіторська заборгованість за нарахованими доходами на суму – 114 тис. грн.(0,8%)
- дебіторська заборгованість за надані фінансові послуги на суму 667 тис. грн. (4,8%),
- дебіторська заборгованість за виданими авансами на суму 63 тис. грн. (0,4%)

В складі іншої поточної заборгованості станом на 31 грудня 2021 на загальну суму 13 100,00 тис. обліковується заборгованість за виданою поворотною фінансовою допомогою :

Назва дебітора	2021р	2020р.
ПРАТ «Холдингова компанія «ЕКО-ДІМ»	7800	4860
ТзОВ «Родючий лан»	-	1860
ТзОВ «ВТП «Бодекс»	5300	10800
Разом	13100	17520

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

Стадія	Фактори, що впливають на рівень кредитного ризику	Питома вага фактору, %	РОКЗ тис. грн
I – низький кредитний ризик	Відсутні ознаки значного збільшення кредитного ризику чи дефолту, характерні для II та III стадії	0,1	13,1
II – значне збільшення кредитного ризику	Прострочка оплати більше як на 30 днів	10	-
	Прострочка оплати більше як на 60 днів	20	-
	Значна зміна інших показників кредитного рейтингу	25	-
III - дефолт	Початок судового провадження, ліквідації або процедури банкрутства контрагентів	100	-
	Прострочка оплати більше як на 90 днів		-
Всього			13,1

Згідно договорів заборгованість за виданою поворотною фінансовою допомогою згідно умов договорів короткострокова (до 1 року) – дисконтування не проводиться. Сроки погашення заборгованості за виданою поворотною фінансовою допомогою відображені станом на 31.12.2021 року – I та II квартал 2021 року. Згідно розрахунку резерв очікуваних кредитних збитків не має суттєвого впливу (в межах суттєвості встановленої до статей балансу) не проводиться в обліку і не відображені у звітності Товариства.

7.6. Грошові кошти та їх еквіваленти

Гроші та їх еквіваленти на 31 грудня років, що закінчилися 31 грудня 2021 і 2020 рр. включають (тис. грн.) :

Грошові кошти	2021р.	2020р.
Поточні рахунки в національній валюто	9261	2401
Каса в національній валюто	-	-
Депозитні рахунки в банку в національній валюто	-	1550
Грошові документи в національній валюто	-	-
Разом	9261	3951

Кошти на поточному та депозитному рахунку зберігаються переважно в АТ «УКРБУДІНВЕСТБАНК». Рейтинг АТ «Укрбудінвестбанк» підтверджено національним рейтинговим агентством «РІОРИК» (Свідоцтво №СВ 201030-02 про присвоєння та оновлення кредитного рейтингу дата оновлення: 10.02.2022 року) на рівні uaAA, прогноз – стабільний.

7.7. Управління активами

Основною та виключною діяльністю ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» є діяльність із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю. ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» зареєстроване, як фінансова установа 26.07.2007 №7725, реєстраційний номер 13102021, серія та номер свідоцтва ФК 155 від 26.07.2007р. та має Ліцензію на провадження діяльності із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва, виданої Національною комісією, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг згідно Розпорядження №1778 від 21.07.2015р.

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

Управитель веде облік коштів, внесених довірителями до фонду фінансування будівництва, а також облік коштів, спрямованих управителем із фонду фінансування будівництва на фінансування будівництва, відокремленого від іншого майна управителя та від інших фондів фінансування будівництва.

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

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

Сума залучених коштів станом на кінець звітного періоду 31.12.2021 року становить 333 758 тис. грн.

Розкриття інформації стосовно залучених коштів за 2020-2021 роки наведено у зведеніх даних :

Актив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
II. Оборотні активи	1100	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками: за виданими авансами	1130	313 013	452 136
Гроші та їх еквіваленти	1165	20 745	41 577
Рахунки в банках	1167	20 745	41 577
Усього за розділом II	1195	333 758	493 713
Баланс	1300	333 758	493 713

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	-	-
Цільове фінансування	1525	333 758	493 713
Усього за розділом II	1595	333 758	493 713
Баланс	1900	333 758	493 713

Номер ФФБ	Найменування ФФБ	Вид ФФБ	Дата створення ФФБ	Місцезнаходження об'єкта будівництва ФФБ
1001550033	ФФБ виду А "ЕКО-ДІМ", вул.Шухевича,с.Лисиничі	A	20.04.2018	Україна, Львівська область, Пустомитівський р-н., с.Лисиничі, вул.Шухевича
1001550034	ФФБ виду А "ЕКО-ДІМ" вул.Героїв України	A	04.07.2018	Україна, Львівська область, Пустомитівський р-н., с.Горішній, вул. Героїв України, 7
1001550035	ФФБ виду А "ЕКО-ДІМ",с.Лисиничі	A	25.07.2018	Україна, Львівська область, Пустомитівський р-н., с.Лисиничі
1001550037	ФФБ виду А "ЕКО-ДІМ" с.Лисиничі №1001550037	A	26.06.2020	Україна, Львівська область, Пустомитівський р-н., с.Лисиничі
1001550039	ФФБ виду А "ЕКО-ДІМ", №1001550039, вул.Тракт Глиннянський	A	25.06.2021	Україна, Львівська область, Пустомитівський р-н., с.Лисиничі, вул..Тракт Глиннянський
1001550040	ФФБ виду А "ЕКО-ДІМ", №1001550039, вул.Козельницька	A	02.07.2021	Україна, Львівська область м.Львів, вул..Козельницька,2

В 2021 році було створено один новий фонд фінансування будівництва (надалі- ФФБ): ФФБ і припинено функціонування у зв'язку з виконанням всіх зобов'язань за договорами з Довірителями трьох фондів, а саме:

ФФБ за адресою: Україна, Львівська обл., с.Лисиничі, вул. Шухевича,3а

ФФБ Україна, Львівська обл.,м.Львів, вул. Батуринська,2

ФФБ за адресою: Україна, Львівська область, м. Львів, вул. І.Мечникова, буд.1б в м. Львів.

Залучені кошти та кошти оперативного резерву зберігаються на рахунках в АТ «УКРБУДІНВЕСТБАНК». Рейтинг АТ «Укрбудінвестбанк» оновлено 10 лютого 2022 року. Національне рейтингове Агентство "Рюрік" підтвердило присвоєння та оновлення довгострокового кредитного рейтингу АТ "УКРБУДІНВЕСТБАНК" (м. Київ) на рівні uaAA. Прогноз рейтингу - стабільний.

Станом на 31.12.2021 року оперативний резерв становить 14 941 870,47 грн.

Критерії та фінансові нормативи діяльності фінансової установи-управителя станом на 31.12.2021 року:

- Коефіцієнт залучення коштів (менше 50%) – 21,27%;
- норматив платоспроможності (не менше 8%) – 15,8779%;
- норматив поточної ліквідності (не менше 20%) – 961,9403%

Показники розраховані та наведені згідно змін до Положення щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками, рішення №333 від 25.06.2021..

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

7.8. Власний капітал

Структура власного капіталу відображенна у звіті про власний капітал.

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

2021 рік

в тис. грн

Стаття	Зареєстрований (пайовий) капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток	Всього
Залишок на початок 2021 року	20 000	602	1110	21712
<i>Чистий прибуток (збиток) за звітній період</i>			1496	1496
<i>Відрахування до резервного капіталу</i>		4	(4)	0
Залишок на кінець 2021 року	20 000	606	2602	23208

2020 рік

в тис. грн

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

Засновниками Товариства є юридичні особи.

Склад учасників Товариства у 2021 році не змінювався.

Таким чином, станом на 31.12.2021 року, склад учасників та їх частки (в грн.) в зареєстрованому (статутному) капіталі складають:

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

Протоколом Загальних зборів учасників товариства № 154 від 31.03.2021 року затверджено формування резервного капіталу у 2021 році в розмірі 5% суми чистого прибутку за 2020 рік (чистий прибуток за 2020 рік - 85 тис. грн.) в сумі 4 тис. грн.

7.9. Зобов'язання та забезпечення

Довгострокові зобов'язання довгострокові кредити банків

Загальні збори учасників прийняли рішення щодо укладання кредитного договору для придбання транспортного засобу строком на 24 місяці під 10,8% річних. Залишок тіла кредиту на 31.12.2021 р. – 458 тис. та залишок нарахованих % - 4 тис. грн..

Кредит взятий під ринковий процент Товариство достроково погасило.

Залишок забезпечення на виплату відпусток працівникам на 01.01.2021 р. становить 235 тис. грн., нараховано за звітний період 134 тис. грн., використано у звітному періоді за цільовим призначенням 80 тис. грн. Забезпечення на виплату відпусток працівникам на 31 грудня 2021 року становить 289 тис. грн.

7.10. Дохід

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

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

Зокрема, за звітний період 2021 року валовий доход (виручка) від реалізації фінансових послуг складає в сумі 2065 тис. грн.

Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) за 2020 рік та 2021 рік розшифровується за видами:

Вид доходу	2021р.	2020р.
<i>Дохід від зміни об'єктів інвестування</i>	7	35
<i>Дохід від перерахування коштів на фінансування будівництва</i>	931	766
<i>Дохід від переуступки права вимоги</i>	863	118
<i>Дохід від управління активами</i>	250	46
<i>Дохід від відмови від участі в ФФБ</i>	14	13
<i>Дохід від часткового повернення коштів довірителеві з ФФБ на вимогу</i>	-	-
РАЗОМ	2065	978

За аналогічний період попереднього 2020 року валовий доход (виручка) від реалізації послуг складала в сумі 978 тис. грн.

Інші операційні доходи за періоди (рік) років, що закінчилися 31 грудня 2021 та 2020 рр. (код рядка 2120 відповідно форми № 2), включають :

Інші операційні доходи	2021р.	2020р.
<i>Відсотки одержані на залишок коштів на поточному рахунку та по депозитах</i>	3395	2782
<i>Дохід від реалізації основних засобів</i>	-	750
Разом	3395	3532

В складі інших фінансових доходів за звітних періодів відображені доход в сумі 26 тис. грн. від дисконтування довгострокової дебіторської заборгованості за поворотною фінансовою допомогою.

7.11. Витрати

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

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

Розкриття інформації про витрати, що класифіковані за характером, наведена у розділі III "Елементи операційних витрат" звіту про сукупний дохід (форма № 2) за 2020,2021 рік.

Адміністративні витрати:

За роки, що закінчилися 31 грудня 2020, 31 грудня 2021 адміністративні витрати Товариства були представлені наступними елементами :

Елементи адміністративних витрат	2021р.	2020р.
<i>Матеріальні затрати</i>	102	99
<i>Витрати на оплату праці адміністративного персоналу</i>	1489	1454

<i>Відрахування на соціальні заходи</i>	<i>330</i>	<i>315</i>
<i>Амортизація</i>	<i>163</i>	<i>169</i>
<i>Витрати на юридичні, нотаріальні та аудиторські послуги</i>	<i>52</i>	<i>104</i>
<i>Банківські послуги</i>	<i>38</i>	<i>43</i>
<i>Витрати на оренду та обслуговування офісу</i>	<i>356</i>	<i>206</i>
<i>Витрати на страхування</i>	<i>46</i>	<i>70</i>
<i>Інші витрати (навчання, передплата i т.д.)</i>	<i>150</i>	<i>131</i>
Разом	2726	2591

Витратами на збут у звітному періоді в загальній сумі 773 тис. грн. були витрати на право використання торгівельної марки «ЕКО-ДІМ» (роялті) в сумі 744 тис. грн. і витрати на рекламу в сумі 29 тис. грн. та в попередньому році витрати на роялті в сумі 744 тис. грн.

До інших операційних витрат за звітний 2021 рік (код рядка 2180 форми № 2), в загальній сумі 140 тис. грн віднесені витрати:

- благодійна допомога на закупівлю ліків від СМА та благодійна акція – допомога з купівлею і висадкою садженців дерев у Стрийському парку м. Львова – 78 тис. грн..
- членські внески - 60 тис. грн..
- інші витрати – 2 тис. грн..

Інші фінансові витрати	2021р.	2020р.
<i>Відсотки за кредит</i>	<i>23</i>	<i>10</i>
<i>Витрати від дисконтування довгострокової дебіторської заборгованості</i>	<i>-</i>	<i>51</i>
Разом	23	61

7.12. Податок на прибуток

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

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

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

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

Підприємство прийняло рішення не застосовувати розрахунок податкових різниць при обрахунку податку на прибуток у 2020 році і відповідно у 2021 році.

Витрати з податку на прибуток за 2020 рік становили 18 тис. грн. та за 2021 – 328 тис. грн.

У таблиці наведений розрахунок податку на прибуток за 2021 рік:

ПОКАЗНИКИ	Код рядка	Сума
Дохід від будь-якої діяльності (за вирахуванням непрямих податків),	01	5 486 696

визначений за правилами бухгалтерського обліку		
Фінансовий результат до оподаткування (прибуток або збиток), визначений у фінансовій звітності відповідно до національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку або міжнародних стандартів фінансової звітності (+, -)	02	1 824 000
Різниці, які виникають відповідно до Податкового кодексу України (+, -)	03 PI	
Об'єкт оподаткування (рядок 02 + рядок 03 PI) (+, -)	04	1 824 000
Прибуток, звільнений від оподаткування, або збиток від діяльності, прибуток від якої звільнений від оподаткування (+, -)	05 ПЗ	
Податок на прибуток ((позитивне значення) (рядок 04 – рядок 05 ПЗ) x 18%/100)	06	328 320

7.13. Розшифровки суттєвих статей звіту про рух грошових коштів

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

При складанні фінансової звітності Товариством обрано спосіб складання Звіту про рух грошових коштів за **прямим методом** із застосуванням відповідної форми звіту. Звіти про рух грошових коштів за 2020, 2021 роки складені за прямим методом, що робить їх співставними.

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

Суттєві статті	2021р.	2020р.
Надходження від реалізації продукції (товарів, робіт послуг)	1172	913
Разом (рядок 3000)	1172	913

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

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

До рядка 3025 «Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках» у 2021 році збільшились за рахунок збільшення залишків коштів на рахунках банків порівняно з 2020 роком.

у 2020 році – сума надходжень 2 804 тис. грн. а в 2021 році – 3 425 тис. грн.

Інші надходження за періоди (рік) років, що закінчилися 31 грудня 2020 та 2021 рр. (код рядка 3095 відповідно форми № 3), включають :

Суттєві статті	2021р.	2020р.
Повернення поворотної фінансової допомоги	30370	21160
Разом (рядок 3095)	30370	21160

Інші витрачання за періоди (рік) років, що закінчилися 31 грудня 2020 та 2021 рр. (код рядка 3190 відповідно форми № 3), включають :

Суттєві статті	2021р.	2020р.
<i>Поворотна фінансова допомога</i>	25950	19080
<i>Використання торгівельної марки (роялті)</i>	599	599
<i>Благодійні внески/матеріальна допомога</i>	86	213
<i>Розрахунково-касове обслуг. банку</i>	37	43
<i>Інші</i>	-	13
Разом (рядок 3190)	26672	19948

7.14. Розкриття інформації про зв'язані сторони

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

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

Склад учасників Товариства відображені у **Примітці 7.8. Власний капітал.**

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

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

Статті (операції)	за 2021 рік		за 2020 рік	
	Всього	В т.ч. зі зв'язаними сторонами	Всього	В т.ч. зі зв'язаними сторонами
Реалізація	2065	931	978	721
Придбання ТМЦ і послуг	1464	1088	2365	938
В т.ч. операції з оренди активів	344	344	194	194
в т.ч. операції з особами, що володіють іншими фінансовими компаніями, операції роялті	744	744	744	744
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	667	667	52	52
Інша дебіторська заборгованість в т.ч. поворотна фінансова допомога видана засновникам	13100	13100	17520	15660

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

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

7.15. Умовні фінансові активи і зобов'язання

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

7.16. Здатність товариства продовжувати діяльність на безперервній основі

За 12 місяців, що закінчилися 31 грудня 2021 р., Товариство отримало чистий прибуток в сумі 1496 тис. грн. і на зазначену дату оборотні активи перевищували довгострокові та поточні зобов'язання та забезпечення на 20 208 тис. грн., що є підтвердженням здатності Товариства здійснювати діяльність на безперервній основі.

Товариство у 01.01.2021 року збільшило прибуток в 17 раз, і планує в подальшому збільшувати прибутковість діяльності.

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

Але у зв'язку новою реальністю, яка настала з військовим вторгненням Російської Федерації на територію України існує невизначеність щодо здатності Товариства продовжувати діяльність на безперервній основі.

7.17. Події після дати балансу

24.02.2022 року розпочалося військове вторгнення Російської Федерації на територію України, в зв'язку з чим в Україні був запроваджений військовий стан. 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, будівництво яких фінансується через наші ФФБ;
- втрата персоналу Товариства внаслідок наступних етапів мобілізації населення до Збройних сил України;
- значний ризик використання матеріальних та людських ресурсів Товариства для забезпечення воєнних потреб;
- ймовірний сумнів у майбутній здатності довірителів Товариства виконати умови діючих договорів щодо участі у фонді фінансування будівництва.

Судження щодо впливу війни

Війна має безпосередній вплив на діяльність Товариства. З початком повномасштабного вторгнення Російської Федерації на територію України багато населення Львівської області виїхали біженцями за кордон і тим самим втратили можливість отримувати доходи та сплачувати чергові внески. Комісія з цінних паперів та фондового ринку призупинила діяльність фінансових установ, але згодом в областях, де немає активних бойових дій дозволила роботу. Тимчасово було призупинено фінансування будівництва. Виникає багато сумнівів Довірителів щодо ймовірності втрати коштів, якщо продовжаться обстріли по Львівській ОТГ. Незважаючи на всі обставини Товариство і Забудовник продовжуються працювати та зводити таке зараз необхідне житло.

Судження щодо впливу COVID-19

У 2021 році продовжувалося поширення пандемії спричиненої COVID-19. Наразі, достеменно оцінити вплив COVID-19 на діяльність Товариства через падіння платоспроможності клієнтів не можливо.

Негативний вплив на світову економіку і невизначеність щодо подальшого економічного зростання можуть в майбутньому можуть негативно позначитися на фінансовому становищі і фінансових результатах Товариства. Керівництво Товариства уважно стежить за ситуацією і реалізує заходи щодо зниження негативного впливу зазначених подій на Товариство.

Загальні економічні умови

Кожний з учасників ринку по-своєму переживає «особливості» 2021 року. Адже, у всіх своя ніша, своя пропозиція та інший портрет потенційних інвесторів. Для нашої фінансової компанії перших три місяці карантину були досить непростими, оскільки потенційні довірителі «взяли паузу» для прийняття рішень щодо готовності інвестування у житло на первинному ринку. Але вже у другому півріччі ситуація змінилась і ми зуміли повернутись до активної роботи. Враховуючи, що наша основна пропозиція стосується бюджетного житла, то ми сподіваємося і надалі забезпечувати безперебійну роботу по залученню нових довірителів та фінансуванню об'єктів будівництва, по, яких створені ФФБ.

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

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

Щодо перспектив на 2022 рік ми налаштовані працювати на благо країни. У нас позаду значний досвід роботи в часи різних економічних криз, ведення в країні військових дій та карантинних обмежень. У кожний з цих періодів будівництво будинків, які фінансуються через нашу фінансову компанію не зупинялося, а всі об'єкти були здані в експлуатацію вчасно.

Відповідність діяльності законодавству

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

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

Оподаткування

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

Судові позови

Товариство з обмеженою відповідальністю “Фінансова компанія “ЕКО-ДІМ” (далі - Товариство) залучено до розгляду цивільної справи про поділ спільногомайна подружжя

(Шевченківський районний суд м. Львова; справа №466/5636/16-ц) в якості третьої особи, що не заявляє вимог на предмет спору.

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



Хмарська І.В.

Устінова О.Є.

Пропищовано та скріплено
аркушів

