

## Титульний аркуш

Підтверджую ідентичність та достовірність Інформації, що розкрита відповідно до вимог Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів.

Генеральний  
директор

(посада)

Нечитайло О.С.

(прізвище та ініціали керівника)

М.П.

26.04.2018

(дата)

## Річна інформація емітента цінних паперів за 2017 рік

### I. Загальні відомості

1. Повне найменування емітента

Товариство з обмеженою відповідальністю "АРС-ДІМ "

2. Організаційно-правова форма

Товариство з обмеженою відповідальністю

3. Код за ЄДРПОУ

30610033

4. Місцезнаходження

Івано-Франківська , Івано-Франківський, 76018, м.Івано-Франківськ, площа Ринок, 14

5. Міжміський код, телефон та факс

0342527900 0342527914

6. Електронна поштова адреса

ars@com.if.ua

### II. Дані про дату та місце оприлюднення річної інформації

- |  |  |                   |            |
|--|--|-------------------|------------|
| 1. Річна інформація розміщена у загальнодоступній інформаційній базі даних Комісії | 30.04.2018   |                   |            |
|  | (дата)   |                   |            |
| 2. Річна інформація опублікована у   | Газета «Відомості НКЦПФР» 81                           | 27.04.2018        |            |
|  | (номер та найменування офіційного друкованого видання) | (дата)            |            |
| 3. Річна інформація розміщена на власній сторінці                                  | ars-dim.ua   | в мережі Інтернет | 30.04.2018 |
|  | (адреса сторінки)                                      |                   | (дата)     |

## Зміст

1. Основні відомості про емітента	X
2. Інформація про одержані ліцензії (дозволи) на окремі види діяльності	X
3. Відомості щодо участі емітента в створенні юридичних осіб	
4. Інформація щодо посади корпоративного секретаря	
5. Інформація про рейтингове агентство	
6. Інформація про засновників та/або учасників емітента та кількість і вартість акцій (розміру часток, паїв)	X
7. Інформація про посадових осіб емітента:	
1) інформація щодо освіти та стажу роботи посадових осіб емітента	X
2) інформація про володіння посадовими особами емітента акціями емітента	
8. Інформація про осіб, що володіють 10 відсотками та більше акцій емітента	
9. Інформація про загальні збори акціонерів	
10. Інформація про дивіденди	
11. Інформація про юридичних осіб, послугами яких користується емітент	X
12. Відомості про цінні папери емітента:	
1) інформація про випуски акцій емітента	
2) інформація про облігації емітента	X
3) інформація про інші цінні папери, випущені емітентом	
4) інформація про похідні цінні папери	
5) інформація про викуп (продаж раніше викуплених товариством акцій) власних акцій протягом звітного періоду	
13. Опис бізнесу	X
14. Інформація про господарську та фінансову діяльність емітента:	
1) інформація про основні засоби емітента (за залишковою вартістю)	X
2) інформація щодо вартості чистих активів емітента	
3) інформація про зобов'язання та забезпечення емітента	X
4) інформація про обсяги виробництва та реалізації основних видів продукції	
5) інформація про собівартість реалізованої продукції	
6) інформація про прийняття рішення про попереднє надання згоди на вчинення значних правочинів	
7) інформація про прийняття рішення про надання згоди на вчинення значних правочинів	
8) інформація про прийняття рішення про надання згоди на вчинення правочинів, щодо вчинення яких є заінтересованість	
15. Інформація про забезпечення випуску боргових цінних паперів	
16. Відомості щодо особливої інформації та інформації про іпотечні цінні папери, що виникла протягом звітного періоду	
17. Інформація про стан корпоративного управління	

18. Інформація про випуски іпотечних облігацій

19. Інформація про склад, структуру і розмір іпотечного покриття:

1) інформація про розмір іпотечного покриття та його співвідношення з розміром (сумою) зобов'язань за іпотечними облігаціями з цим іпотечним покриттям

2) інформація щодо співвідношення розміру іпотечного покриття з розміром (сумою) зобов'язань за іпотечними облігаціями з цим іпотечним покриттям на кожну дату після змін іпотечних активів у складі іпотечного покриття, які відбулися протягом звітного періоду

3) інформація про заміни іпотечних активів у складі іпотечного покриття або включення нових іпотечних активів до складу іпотечного покриття

4) відомості про структуру іпотечного покриття іпотечних облігацій за видами іпотечних активів та інших активів на кінець звітного періоду

5) відомості щодо підстав виникнення у емітента іпотечних облігацій прав на іпотечні активи, які складають іпотечне покриття за станом на кінець звітного року

20. Інформація про наявність прострочених боржником строків сплати чергових платежів за кредитними договорами (договорами позики), права вимоги за якими забезпечено іпотеками, які включено до складу іпотечного покриття

21. Інформація про випуски іпотечних сертифікатів

22. Інформація щодо реєстру іпотечних активів

23. Основні відомості про ФОН

24. Інформація про випуски сертифікатів ФОН

25. Інформація про осіб, що володіють сертифікатами ФОН

26. Розрахунок вартості чистих активів ФОН

27. Правила ФОН

28. Відомості про аудиторський висновок (звіт)

29. Текст аудиторського висновку (звіту)

X

30. Річна фінансова звітність

X

31. Річна фінансова звітність, складена відповідно до Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (у разі наявності)

32. Річна фінансова звітність поручителя (страховика/гаранта), що здійснює забезпечення випуску боргових цінних паперів (за кожним суб'єктом забезпечення окремо)

33. Звіт про стан об'єкта нерухомості (у разі емісії цільових облігацій підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва)

34. Примітки

Емітент не є учасником об'єднань підприємств. Акції чи інші цінні папери, окрім дисконтних облігацій, не випускались. Організаційно-правова форма - Товариство з обмеженою відповідальністю - не передбачає проведення загальних зборів акціонерів, володіння посадовими особами емітента акціями емітента, викупу власних акцій. Цінні папери ТОВ "АРС-ДІМ" мають бездокументарну форму існування. Ревізійна комісія не обиралась. Зобов'язання за цінними паперами Товариства не гарантовані третіми особами. Дані щодо стану корпоративного управління згідно Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів подаються тільки акціонерними товариствами. Аудиторський висновок за звітний період додається до паперової форми Інформації. Річна фінансова звітність складена відповідно до українських стандартів бухгалтерського обліку. Випуск цільових облігацій, зобов'язання за

якими забезпечувався би об'єктами нерухомості , Товариством не здійснювався.

### III. Основні відомості про емітента

1. Повне найменування

Товариство з обмеженою відповідальністю "АРС-ДІМ "

2. Серія і номер свідоцтва про державну реєстрацію юридичної особи (за наявності)

11191050001000111

3. Дата проведення державної реєстрації

24.02.2003

4. Територія (область)

Івано-Франківська

5. Статутний капітал (грн)

9709342.50

6. Відсоток акцій у статутному капіталі, що належить державі

0

7. Відсоток акцій (часток, паїв) статутного капіталу, що передано до статутного капіталу державного (національного) акціонерного товариства та/або холдингової компанії

0

8. Середня кількість працівників (осіб)

8

9. Основні види діяльності із зазначенням найменування виду діяльності та коду за КВЕД

41.20 Будівництво житлових і нежитлових будівель

71.12 Діяльність у сфері інжинірингу, геології та геодезії, надання послуг з технічного консультування в цих сферах

- -

10. Органи управління підприємства

Органи управління Товариства - це загальні Збори учасників та Генеральний директор. Вищим органом Товариства є загальні Збори учасників, що складаються з учасників Товариства або їх представників. Збори учасників обирають голову Зборів. Питання віднесені до виключної компетенції загальних Зборів учасників Товариства не можуть бути передані ними для вирішення виконавчому органу Товариства-Генеральному директору. Повноваження Генерального директора можуть бути доповнені Загальними зборами Товариства. Управління поточною діяльністю здійснює Генеральний директор.

11. Банки, що обслуговують емітента:

1) найменування банку (філії, відділення банку), який обслуговує емітента за поточним рахунком у національній валюті

ПАТ КБ "ПриватБанк"

2) МФО банку

336677

3) поточний рахунок

26002060398676

4) найменування банку (філії, відділення банку), який обслуговує емітента за поточним рахунком у іноземній валюті

-

5) МФО банку

-

6) поточний рахунок

-

## 12. Інформація про одержані ліцензії (дозволи) на окремі види діяльності\*

Вид діяльності	Номер ліцензії (дозволу)	Дата видачі	Державний орган, що видав	Дата закінчення дії ліцензії (дозволу)
1	2	3	4	5
Будівельна	АЕ 640523	26.05.2015	Державна архітектурно-будівельна інспекція України	26.05.2020
<b>Опис</b>	Емітент прогнозує продовжувати термін дії ліцензії			

## IV. Інформація про засновників та/або учасників емітента та кількість і вартість акцій (розміру часток, паїв)

Найменування юридичної особи засновника та/або учасника	Ідентифікаційний код юридичної особи засновника та/або учасника	Місцезнаходження	Відсоток акцій (часток, паїв), які належать засновнику та/або учаснику (від загальної кількості)
ТОВ "Інвестиційно-будівельна група" РЕНЕСАНС"	33644653	76018Україна м.Івано-Франківськ площа Ринок, 14	61.82
ТОВ "АЙ ДІ ЕЛ ГРУП"	37408903	76018Україна м.Івано-Франківськ площа Ринок, 14	14.42
ТОВ "Центр пластичної хірургії "АРС""	22197167	76018Україна м.Івано-Франківськ Г.Мазепи, 3	23.69
<b>Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи</b>			<b>Відсоток акцій (часток, паїв), які належать засновнику та/або учаснику (від загальної кількості)</b>
Рудницький Назар Вікторович			0.07
<b>Усього</b>			<b>0</b>

## V. Інформація про посадових осіб емітента

### 1. Інформація щодо освіти та стажу роботи посадових осіб емітента

1) посада\*

Генеральний директор

2) прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи або повне найменування юридичної особи

Нечитайло Олександр Сергійович

3) ідентифікаційний код юридичної особи

4) рік народження\*\*

1968

5) освіта\*\*

вища

6) стаж роботи (років)\*\*

13

7) найменування підприємства та попередня посада, яку займав\*\*

2006-2010 р.р.- директор по будівництву ТОВ "АРС-ДІМ"

8) дата набуття повноважень та термін, на який обрано (призначено)

20.05.2010 безстроково

9) Опис

Керівництво фінансовою і господарською діяльністю Товариства відповідно до Статуту Товариства. Складання стратегічних та поточних планів Товариства. Організація роботи і ефективна взаємодія всіх структур і підрозділів Товариства.

\* Якщо інформація розкривається стосовно членів наглядової ради, додатково зазначається, чи є посадова особа акціонером, представником акціонера, представником групи акціонерів, незалежним директором.

\*\* Заповнюється щодо фізичних осіб.

1) посада\*

Головний бухгалтер

2) прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи або повне найменування юридичної особи

Черниш Денис Олегович

3) ідентифікаційний код юридичної особи

4) рік народження\*\*

1984

5) освіта\*\*

вища

6) стаж роботи (років)\*\*

8

7) найменування підприємства та попередня посада, яку займав\*\*

ТОВ "ЦПХ "АРС", головний бухгалтер

8) дата набуття повноважень та термін, на який обрано (призначено)

29.10.2013 безстроково

9) Опис

Ведення бухгалтерського і податкового обліку на підприємстві.

\* Якщо інформація розкривається стосовно членів наглядової ради, додатково зазначається, чи є посадова особа акціонером, представником акціонера, представником групи акціонерів, незалежним директором.

\*\* Заповнюється щодо фізичних осіб.

## ІХ. Інформація про осіб, послугами яких користується емітент

<b>Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи</b>	Фінансова компанія "Декра"
<b>Організаційно-правова форма</b>	Товариство з обмеженою відповідальністю
<b>Код за ЄДРПОУ</b>	24685310
<b>Місцезнаходження</b>	76005 Україна Івано-Франківська Івано-Франківський м.Івано-Франківськ Чорновола, 103
<b>Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності</b>	АЕ 263222
<b>Назва державного органу, що видав ліцензію або інший документ</b>	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку
<b>Дата видачі ліцензії або іншого документа</b>	12.10.2013
<b>Міжміський код та телефон</b>	0342527163
<b>Факс</b>	0342527163
<b>Вид діяльності</b>	Депозитарна діяльність
<b>Опис</b>	інформація відсутня

<b>Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи</b>	Товариство з обмеженою відповідальністю аудиторська фірма "Івано-Франківськ-аудит"
<b>Організаційно-правова форма</b>	Товариство з обмеженою відповідальністю
<b>Код за ЄДРПОУ</b>	22196268
<b>Місцезнаходження</b>	76018 Україна Івано-Франківська Івано-Франківський м.Івано-Франківськ Панаса Мирного, 8
<b>Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності</b>	001060
<b>Назва державного органу, що видав ліцензію або інший документ</b>	Аудиторська палата України
<b>Дата видачі ліцензії або іншого документа</b>	30.11.2010
<b>Міжміський код та телефон</b>	0342545032
<b>Факс</b>	0342545032
<b>Вид діяльності</b>	Аудиторські послуги
<b>Опис</b>	інформація відсутня



## X. Відомості про цінні папери емітента

### 2. Інформація про облігації емітента (для кожного непогашеного випуску облігацій)

#### 3) цільові (безпроцентні) облігації

Дата реєстрації випуску	Номер свідоцтва про реєстрацію випуску	Найменування органу, що зареєстрував випуск	Номінальна вартість (грн)	Кількість у випуску (штук)	Форма існування та форма випуску	Загальна номінальна вартість (грн)	Найменування товару (послуги), під який здійснено випуск	Дата погашення облігацій
1	2	3	4	5	6	7	8	9
11.05.2006	225/2/06	ДКЦПФР	100.00	250000	Бездокументарні іменні	25000000.00	Облігації серії А номери 1-250000. Рішення про випуск облігацій прийнято зборами учасників Товариства. Облігації лістингу не проходили, на фондових біржах не обертаються. Інформація про випуск опублікована 12 травня 2006 року в офіційному виданні ДКЦПФР "Дивіденди інформ" № 112-114 (448-450). Облігації на зовнішніх ринках не обертаються. Спосіб розміщення облігацій - публічний. Емітентом надано розпорядження Центральному депозитарію на проведення погашення випуску цінних паперів-облігацій серії А.	23.05.2016
<b>Опис</b>	інформація відсутня							
02.04.2008	310/2/08	ДКЦПФР	100.00	1000000	Бездокументарні іменні	100000000.00	Облігації серії В номери 1-1000000. Рішення про випуск облігацій прийнято зборами учасників Товариства. Облігації лістингу не проходили, на фондових біржах не обертаються.	01.04.2018

							<p>Інформація про випуск опублікована 04 квітня 2008 року в офіційному виданні ДКЦПФР "Бюлетень Цінні Папери України" № 75-76 (2303-2304). Облігації на зовнішніх ринках не обертаються. Спосіб розміщення облігацій – публічний Емітентом надано розпорядження Центральному депозитарію на проведення погашення випуску цінних паперів-облігацій серії В.</p>	
<b>Опис</b>	інформація відсутня							

## **XI. Опис бізнесу**

З моменту створення Товариства подій злиття, поділу, приєднання, перетворення, виділу не відбулось.

Товариство з обмеженою відповідальністю "АРС-ДІМ" є унітарним - не має дочірніх підрозділів, філій, тощо.

Середньооблікова чисельність працівників облікового складу - 8 осіб, середня чисельність позаштатних працівників та осіб, які працюють за сумісництвом - 1 особи. Фонд оплати праці 356,3 тис.грн.

Емітент не належить до будь-яких об'єднань підприємств.

Емітент не проводить спільну діяльність з іншими організаціями.

У звітному періоді рішення щодо реорганізації підприємства не приймалось.

Облік основних засобів ведеться відповідно до вимог П(С)БО № 7 "Основні засоби".

В фінансовій звітності відображені основні засоби:

- які контролюються Товариством;
- вартість яких визначена по історичній собівартості придбання;
- які утримуються з метою використання їх у процесі діяльності Товариства протягом терміну корисного використання, що перевищує календарний рік.

Аналітичний облік основних засобів комп'ютеризовано. Дані аналітичного обліку відповідають даним синтетичного обліку основних засобів.

Облік нематеріальних активів відповідає вимогам П(С)БО № 8 "Нематеріальні активи".

Аналітичний облік нематеріальних активів комп'ютеризовано. Дані аналітичного обліку відповідають даним синтетичного обліку нематеріальних активів.

Облік незавершеного будівництва в Товаристві реально відображає вартість незавершених на дату балансу капітальних інвестицій в необоротні активи.

Облік фінансових інвестицій ведеться відповідно до вимог П(С)БО № 12 "Фінансові інвестиції".

Аналітичний облік поточних фінансових інвестицій достовірно розкриває інформацію щодо їх залишку станом на 31.12.2017 р.

Аналітичний облік запасів відповідає даним синтетичного обліку, ведеться у відповідності з вимогами П(С)БО № 9 "Запаси". Придбані виробничі запаси обліковуються за собівартістю з урахуванням транспортно - заготівельних витрат, товари ? по ціні придбання. Готова продукція та незавершене виробництво обліковуються за собівартістю.

Бухгалтерський облік та документальне оформлення касових операцій в Товаристві відповідає вимогам "Положенням про ведення касових операцій у національній валюті в Україні", затвердженого Постановою Правління НБУ від 15.12.2004 року № 637 (із змінами), яка зареєстрована в Міністерстві юстиції України 13 січня 2005 р. за № 40/10320.

Ведення та документальне оформлення Товариством операцій по розрахунковому та інших банківських рахунках відповідає вимогам відповідних нормативних актів, зокрема, "Інструкції про безготівкові розрахунки в Україні в національній валюті", затвердженої постановою НБУ від 21.01.2004 року № 22, що зареєстрована в Міністерстві юстиції України 29 березня 2004 р. за № 377/8976.

Формування у бухгалтерському обліку Товариства інформації про дебіторську заборгованість та її розкриття у фінансовій звітності відповідає вимогам П(С)БО № 10 "Дебіторська заборгованість". Дебіторська заборгованість за термінами погашення Товариством віднесена до поточної. Поточна дебіторська заборгованість оцінена та включена до підсумку балансу за первісною вартістю. Резерв сумнівних боргів у Товаристві не створено. Аналітичні дані дебіторської заборгованості відповідають даним синтетичного обліку.

Облік витрат майбутніх періодів відповідає вимогам чинного законодавства.

Аналіз стану обліку активів Товариства дозволяє аудитору зробити висновок про те, що всі активи правильно класифіковані, їх оцінка відповідає вимогам П(С)БО і є реальною в умовах діючого Товариства.

Визнання, облік та оцінка зобов'язань здійснюється відповідно до П(С)БО № 11 "Зобов'язання". Статутний фонд Товариства оголошено в сумі 9709342,50 грн. Статутний капітал сформований, але не сплачений в повному обсязі

Резервний фонд Товариством не сформовано.

Сума непокритого збитку Товариства на 31.12.2016 р. складає -155,4 тис.грн. Результат діяльності підтверджується первинними документами.

Склад витрат, їх визнання та порядок розподілу відповідають вимогам П(С)БО № 16 "Витрати" та Закону України "Про оподаткування прибутку підприємств" в редакції від 22.05.97р. № 283/97-ВР (зі змінами і доповненнями) та Податковому кодексу України. Вибірково перевірено правильність віднесення витрат, понесених Товариством, на валові витрати, помилок не виявлено.

Визначення виручки від реалізації та фінансових результатів діяльності, порядок обчислення податкових та інших обов'язкових платежів проводилось Товариством у звітному періоді, у порядку, передбаченому нормативними актами України з питань бухгалтерського обліку та звітності.

Облік доходу від операційної та іншої діяльності ведеться на рахунку 7 класу "Доходи від реалізації?". Визнання доходу в бухгалтерському обліку відображається в момент збільшення активу або зменшення зобов'язання згідно критеріїв визнання доходу П(С)БО № 15 "Дохід". Аналітичний облік реалізації відповідає синтетичному.

Перевірено достовірність даних про дохід (виручку) від реалізації товарів та інших доходів, а також правильність розрахунку собівартості та витрат періоду при формуванні фінансових результатів за звітний період. Порушень не виявлено.

За результатами господарської діяльності у 2016 році Товариством отримано прибуток у сумі 93,2 тис.грн.

Основні види продукції (послуг) Товариства - інвестиційні послуги, здійснення робіт з підготовки земельних ділянок для будівництва, послуги на ринку землі (ленд-девелопмент). Товариство прагне надати клієнтам найякісніші послуги на ринку землі та можливість здійснювати найбільш вигідні та найменш ризикові інвестиції будь-якого масштабу, з можливістю обирати бажаний рівень "ризик-прибутковість"- зокрема шляхом здійснення інвестицій в ленд-девелопмент послуги на ринку землі, операції з купівлі-продажу земельних ділянок, також здійснення інвестицій, шляхом придбання облігацій ТОВ "АРС-ДІМ".

На ринок, на якому працює Товариство, не впливає сезонність. Конкуренцію в галузі обмежує ресурсомісткість діяльності та обмеженість кількості компаній, які можуть надавати аналогічний рівень комплексних послуг.

16.01.2008 р. Товариство прийняло рішення про відкрите (публічне) розміщення іменних безвідсоткових (дисконтних) звичайних (незабезпечених) облігацій серії "В" на суму що перевищує 25% статутного капіталу Товариства з обмеженою відповідальністю "АРС-ДІМ". Дата реєстрації випуску - 2 квітня 2008 року; реєстраційний номер - 310/2/08/-Т. Кількість облігацій у випуску серія "В" становить 1 000 000 (Один мільйон) штук . Номінальна вартість кожної облігації 100 грн. (Сто гривень 00 копійок). Загальна номінальна вартість випуску облігацій 100 000 000,00

грн. (Сто мільйонів гривень 00 копійок). Форма існування облігацій бездокументарна. Спосіб розміщення облігацій- публічний. Емітент зобов'язався не використовувати кошти, залучені від розміщення облігацій серії "В", для формування і поповнення статутного капіталу, а також для покриття збитків від господарської діяльності. Права, що надаються власникам облігацій серії В: зокрема, право купувати та продавати облігації на вторинному ринку цінних паперів; отримувати номінальну вартість облігацій у встановлені строки; право на здійснення інших операцій, що не суперечать чинному законодавству України, рішенням про випуск облігацій та договорам купівлі-продажу облігацій. Облігації продавалися нижче номінальної вартості (з дисконтом).

Відсутні

Основні засоби емітента на початок звітного періоду становлять 927,3 тис.грн., на кінець періоду 933,6 тис. грн. за залишковою вартістю. Знос на початок періоду становить -482,4 тис. грн., на кінець періоду -526,8 тис.грн. Вони не є об'єктами оренди. Основні засоби знаходяться в м. Івано-Франківськ, можливі екологічні питання, що можуть мати вплив на них - це форс-мажорні обставини. Основні засоби Товариства не є такими, що можуть чинити несприятливий екологічний вплив. Облік основних засобів ведеться відповідно до вимог П(с)БО №7 "Основні засоби". В фінансовій звітності відображені основні засоби: які контролюються Товариством, вартість яких визначена по історичній собівартості придбання, які утримуються з метою використання їх в процесі діяльності Товариства протягом терміну корисного використання, що перевищує календарний рік. В примітці П "Основні засоби" Товариством достовірно розкрито інформацію щодо класифікації основних засобів і їх руху протягом 2017 року.

На діяльність можуть мати вплив - законодавча та політична нестабільність, форс-мажорні обставини - ті обставини, які мають вплив на економіку України в цілому.

Факти виплати штрафних санкцій і компенсацій - відсутні.

За підсумком 2017 року власного капіталу є недостатньо для поточних потреб. Покращення ліквідності можливе в результаті збільшення попиту на товари і послуги товариства в результаті збільшення платоспроможності суб'єктів ринку та покращення економічної ситуації в країні.

Товариством укладено договори з фізичними та юридичними особами, що відповідають чинному законодавству України та з метою підвищення прибутковості компанії. Всі укладені договори за звітний період виконані.

Товариство прагне забезпечити максимальній кількості людей - об'єкт для безризикових інвестицій, забезпечити комфорт. Мета Товариства - максимізації прибутку та прагнення надати клієнтам найякісніші послуги на ринку землі та можливість здійснювати найбільш вигідні та найменш ризикові інвестиції будь-якого масштабу, з можливістю обирати бажаний рівень "ризик-прибутковості"- зокрема шляхом здійснення інвестиції в мінімальноризикові послуги на ринку землі, операції з купівлі-продажу земельних ділянок, операції із зміни цільового призначення, підготовки земельних ділянок до початку будівництва, зменшити можливі ризики діяльності, максимізувати прибуток та підвищувати рентабельність та вартість бізнесу. Прогнозні показники, в.т.ч. очікувані доходи, витрати, рівень чистого прибутку, очікувані та можливі значення рентабельності та вартості бізнесу, напрямки діяльності, визначаються бізнес-планом, та його

альтернативними варіантами.

Товариство провадить маркетингові дослідження ринку нерухомості, застосовує в своїй діяльності новітні технології в галузі будівництва та архітектури. Дослідження проводяться співробітниками Товариства, тому у зв'язку з їх проведенням Товариство витрат не несе.

Судові справи, стороною яких виступає емітент - відсутні.

Інформація відсутня.

## XII. Інформація про господарську та фінансову діяльність емітента

### 1. Інформація про основні засоби емітента (за залишковою вартістю)

Найменування основних засобів	Власні основні засоби (тис. грн.)		Орендовані основні засоби (тис. грн.)		Основні засоби, всього (тис. грн.)	
	на початок періоду	на кінець періоду	на початок періоду	на кінець періоду	на початок періоду	на кінець періоду
1. Виробничого призначення:	927.3	406.8	0.00	0.00	927.3	406.8
будівлі та споруди	606.7	372.4	0.00	0.00	606.7	372.4
машини та обладнання	180.4	34.4	0.00	0.00	180.4	34.4
транспортні засоби	61.1	0.00	0.00	0.00	61.1	0.00
земельні ділянки	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
інші	79.1	0.00	0.00	0.00	79.1	0.00
2. Невиробничого призначення:	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
будівлі та споруди	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
машини та обладнання	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
транспортні засоби	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
земельні ділянки	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
інвестиційна нерухомість	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
інші	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Усього	927.3	406.8	0.00	0.00	927.3	406.8
Опис	Обмежень на використання основних засобів немає. Ступінь використання основних засобів складає 50-90%. Повна вартість Основних засобів на початок періоду - 927,3тис.грн., на кінець періоду - 933,6тис.грн.. Сума нарахованого зносу на початок періоду - 482,4тис.грн., на кінець періоду - 526,8тис.грн..					

### 3. Інформація про зобов'язання та забезпечення емітента

Види зобов'язань	Дата виникнення	Непогашена частина боргу (тис. грн.)	Відсоток за користування коштами (відсоток річних)	Дата погашення
Кредити банку	X	0	X	X
у тому числі:				
Зобов'язання за цінними паперами	X	18903.9	X	X
у тому числі:				
за облігаціями (за кожним випуском):	X	18903.9	X	X
облігації серії А, реєстраційний номер 225/2/06	11.05.2006	1343.2	0	23.05.2016
облігації серії В, реєстраційний номер 310/2/08	02.04.2008	17560.7	0	01.04.2018

за іпотечними цінними паперами (за кожним власним випуском):	X	0.00	X	X
за сертифікатами ФОН (за кожним власним випуском):	X	0.00	X	X
за вексями (всього)	X	0.00	X	X
за іншими цінними паперами (у тому числі за похідними цінними паперами)(за кожним видом):	X	0.00	X	X
за фінансовими інвестиціями в корпоративні права (за кожним видом):	X	0.00	X	X
Податкові зобов'язання	X	2.8	X	X
Фінансова допомога на зворотній основі	X	25584.4	X	X
Інші зобов'язання та забезпечення	X	38400.4	X	X
Усього зобов'язань та забезпечень	X	82891.5	X	X
Опис:	немає			

### XVI. Текст аудиторського висновку (звіту).

Найменування аудиторської фірми (П. І. Б. аудитора - фізичної особи - підприємця)	ТОВ Аудиторська фірма "ІФ-аудит"
Код за ЄДРПОУ (реєстраційний номер облікової картки* платника податків - фізичної особи)	22196268
Місцезнаходження аудиторської фірми, аудитора	76018 Івано-Франківськ, вул.Панаса Мирного, 8
Номер та дата видачі свідоцтва про включення до Реєстру аудиторських фірм та аудиторів, виданого Аудиторською палатою України	1060 26.01.2001
Реєстраційний номер, серія та номер, дата видачі та строк дії свідоцтва про внесення до реєстру аудиторських фірм, які можуть проводити аудиторські перевірки професійних учасників ринку цінних паперів**	98 А 001060 30.11.2010 до 24.09.2020 року
Номер та дата видачі свідоцтва про відповідність системи контролю якості, виданого Аудиторською палатою України	
Звітний період, за який проведений аудит фінансової звітності	01.01.2017 31.12.2017
Думка аудитора***	із застереженням
Пояснювальний параграф (у разі наявності)	не має
Номер та дата договору на проведення аудиту	номер 32 від 02 березня 2018 року 26.04.2018
Дата початку та дата закінчення аудиту	28.03.2018 28.03.2018
Дата аудиторського висновку (звіту)	28.03.2018
Розмір винагороди за проведення річного аудиту, грн	
Текст аудиторського висновку (звіту)	
<b>ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА</b> Керівництву ТзОВ «АРС-ДІМ» для подання Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку	



## ЗВІТ З АУДИТУ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

Думка із застереженням

Ми провели аудит фінансової звітності товариства з обмеженою відповідальністю «АРС-ДІМ», що складається із балансу станом на 31 грудня 2017 року та, звіту про фінансові результати.

На нашу думку, за винятком впливу питання, описаного в розділі «Основа для думки із застереженням» нашого звіту, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан ТзОВ «АРС-ДІМ» на 31 грудня 2017 року та її фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до національних положень(стандартів) бухгалтерського обліку (П(С)БО).

Основа для думки із застереженням

- товариством не створено забезпечення для відшкодування наступних (майбутніх) операційних витрат на виплату відпускних працівникам відповідно до П(С)БО 11 «Поточні зобов'язання»;

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту (МСА).

Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності» нашого звіту.

Ми є незалежними по відношенню до товариства згідно з етичними вимогами, застосовними в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог. Ми вважаємо, що отримані нами аудиторські докази є достатніми і прийнятними для використання їх як основи для нашої думки із застереженням.

Інформація, за винятком фінансової звітності та звіту аудитора щодо неї

Управлінський персонал несе відповідальність за іншу інформацію яка надається у складі звіту до НКЦПФР, але не містить фінансової звітності та нашого звіту аудитора щодо неї.

Наша думка щодо фінансової звітності не поширюється на іншу інформацію і ми не робимо висновок з будь-яким рівнем впевненості щодо цієї іншої інформації.

У зв'язку з нашим аудитом фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомитися з іншою інформацією та при цьому розглянути, чи існує суттєва невідповідність між іншою інформацією та фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ця інша інформація має вигляд такої, що містить суттєве викривлення(МСА) 720.

Аудиторами не виявлено невідповідностей між представленою фінансовою звітністю, що підлягає аудиту, та іншою інформацією, що розкривається емітентом цінних паперів в складі особливої інформації, тощо.

У відповідності з проведеними в процесі аудиту процедурами ми вважаємо, що проведений нами аудит дає обґрунтовану підставу для висловлення нашої думки щодо здатності Товариства безперервно продовжувати діяльність та його платоспроможності в наступних періодах, згідно з вимогами МСА 570 "Безперервність".

Ключові питання аудиту

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

Крім питань, викладених у розділі «Основа для думки із застереженням» ми визначили, що немає інших ключових питань аудиту, інформацію щодо яких слід надати в нашому звіті.

Відповідальність управлінського персоналу та тих, кого наділено найвищими повноваженнями, за фінансову звітність  
Управлінський персонал несе відповідальність за складання фінансової звітності, що надає правдиву та неупереджену інформацію відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності, і за таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський персонал визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки.

При складанні фінансової звітності управлінський персонал несе відповідальність за оцінку здатності товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи, де це застосовно, питання, що стосуються безперервності діяльності, та використовуючи припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку, крім випадків, якщо 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

Нашими цілями є отримання обґрунтованої впевненості, що фінансова звітність у цілому не містить суттєвого

викривлення внаслідок шахрайства або помилки, та випуск звіту аудитора, який містить нашу думку. Обґрунтована впевненість є високим рівнем впевненості, проте не гарантує, що аудит, проведений відповідно до МСА, завжди виявить суттєве викривлення, якщо таке 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.

#### ЗВІТ ЩОДО ІНШИХ ЗАКОНОДАВЧИХ І НОРМАТИВНИХ ВИМОГ

У відповідності з МСА 720 «Відповідальність аудитора щодо іншої інформації в документах, що містять перевірену аудитором фінансову звітність», під час виконання завдання з аудиту, аудитор здійснює аудиторські процедури щодо виявлення наявності суттєвих невідповідностей між фінансовою звітністю, що підлягала аудиту, та іншою інформацією, що розкривається емітентом у відповідності з вищевказаними законодавчими та нормативними актами, і за наслідками цих процедур в розділі аудиторського звіту «Звіт щодо вимог інших законодавчих і нормативних актів», аудитор висловлює думку щодо:

Відповідність вартості чистих активів вимогам чинного законодавства

Вартість чистих активів Товариства станом на 31 грудня 2017 року 3424,2 тис. грн. Вартість чистих активів є меншою за розмір зареєстрованого статутного капіталу Товариства, що не забезпечує дотримання вимог статті 144 Цивільного кодексу України.

Статутний капітал на звітну дату сформований але не оплачений у повному обсязі

На підставі даних фінансової звітності станом на 31 грудня 2017 року розраховані показники, які характеризують фінансовий, майновий стан та рентабельність Товариства:

Показники Формула розрахунку показника фінансового стану акціонерного товариства Нормативне позитивне значення показника Розрахункове значення

Коефіцієнт абсолютної ліквідності ф. 1-м (ряд. 1160 + ряд. 1165) /

ф.1-м ряд. 1695  $\geq 0,25$  - 0,5 0,26

Коефіцієнт загальної ліквідності (покриття) ф.1-м ряд. 1195

ф.1-м ряд. 1695  $\geq 1,0$  - 2,0 1,29

Коефіцієнт фінансової стійкості (або платоспроможності, або автономії) ф.1-м ряд. 1495

ф.1-м ряд. 1900  $\geq 0,5$  0,04

Коефіцієнт структури капіталу (фінансування)

ф.1-м (ряд.1595 + ряд. 1695) /

ф.1-м ряд. 1495

$\leq 0,5$  - 1,0 24,94

Коефіцієнт рентабельності активів ф.2-м ряд. 2350 /

ф.1-м (ряд. 1300 (гр. 3) + ряд. 1300 (гр. 4)) / 2  $> 0$  0,002

Коефіцієнт абсолютної ліквідності характеризує можливість підприємства виконувати свої поточні зобов'язання за рахунок ліквідних активів (грошові кошти). Одержане значення коефіцієнта свідчить про те, що Товариство в разі необхідності зможе миттєво погасити усю свою короткострокову заборгованість.

Коефіцієнт загальної ліквідності показує, якою мірою поточні зобов'язання можуть бути покриті поточними активами. Розраховане значення коефіцієнту говорить про те, що на кожен гривню своїх короткострокових зобов'язань Товариство має 1,29 гривень поточних активів. Тобто, в разі необхідності (короткострокова перспектива) Товариство зможе розрахуватися одночасно з усіма короткостроковими боргами.

Коефіцієнт автономії характеризує незалежність фінансового стану Товариства від позикових коштів. Він показує частку власних засобів у загальній сумі джерел. Товариство не має власного капіталу, тому є залежним від залучених коштів. Товариство не володіє достатнім власним капіталом, тому є залежним від залучених коштів.

Коефіцієнт фінансування розраховується як співвідношення залучених та власних коштів характеризує залежність Товариства від залучених коштів. Товариство не має вкладених власних коштів. Сукупна вартість залучених поточних коштів у 24,94 разів більша ніж вартість вкладених власних коштів.

Коефіцієнт ефективності використання активів дозволяє визначити ефективність використання активів Товариства тобто він показує, скільки гривень прибутку заробила кожна гривня. За підсумками діяльності у 2017 році цей показник склав 0,002 грн.

Директор аудиторської фірми

“ІФ-аудит”(сертифікат № 001422) \_\_\_\_\_ М. Мосійчук

«28» березня 2018 року

76019, м.Івано- Франківськ, вул.П.Мирного,8

немає

немає

немає

\* Зазначаються серія та номер паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно повідомили про це відповідний контролюючий орган і мають відмітку у паспорті).

\*\* Заповнюється емітентами – професійними учасниками ринку цінних паперів.

# ФІНАНСОВИЙ ЗВІТ СУБ'ЄКТА МАЛОГО ПІДПРИЄМНИЦТВА

			КОДИ
		Дата(рік, місяць, число)	2018   01   01
Підприємство	Товариство з обмеженою відповідальністю "АРС-ДІМ "	за ЄДРПОУ	30610033
Територія		за КОАТУУ	2610100000
Організаційно- правова форма господарювання		за КОПФГ	240
Вид економічної діяльності		за КВЕД	41.20
Середня кількість працівників			
Одиниця виміру: тис.грн. з одним десятковим знаком			
Адреса, телефон	76018 пл.Ринок, 14, Івано-Франківськ Україна 0342527900		

**Форма № 1-м**

## 1. Баланс на 31.12.2017 р.

Актив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
<b>I. Необоротні активи</b>			
Незавершені капітальні інвестиції	1005	34.9	36.4
Основні засоби:	1010	486.6	448.5
- первісна вартість	1011	1013.1	1019.5
- знос	1012	(-526.5)	(-571.0)
Довгострокові біологічні активи:	1020	0	0
Довгострокові фінансові інвестиції	1030	2400.0	2445.7
Інші необоротні активи	1090	564.2	564.2
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1095</b>	<b>3485.7</b>	<b>3494.8</b>
<b>II. Оборотні активи</b>			
Запаси	1100	18868.4	20680.4
- у тому числі готова продукція	1103	13049.9	17438.7
Поточні біологічні активи	1110	0	0
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги:	1125	16885.1	26358.0

Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	1135	1595.8	940.1
- у тому числі податок на прибуток	1136	21.3	21.4
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	16107.5	16197.0
Поточні фінансові інвестиції	1160	16946.7	16946.7
Гроші та їх еквіваленти	1165	23.3	28.5
Витрати майбутніх періодів	1170	305.6	305.6
Інші оборотні активи	1190	1002.2	1264.6
<b>Усього за розділом II</b>	<b>1195</b>	<b>71734.6</b>	<b>82720.9</b>
<b>III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття</b>	<b>1200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Баланс</b>	<b>1300</b>	<b>75220.3</b>	<b>86215.7</b>

Пасив	Код рядка	На початок звітнього періоду	На кінець звітнього періоду
1	2	3	4
<b>I. Власний капітал</b>			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	9709.3	9709.3
Додатковий капітал	1410	0	0
Резервний капітал	1415	0	0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	-155.4	32.0
Неоплачений капітал	1425	( -7080.6 )	( -6417.1 )
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1495</b>	<b>2473.3</b>	<b>3324.2</b>
<b>II. Довгострокові зобов'язання, цільове фінансування та забезпечення</b>	<b>1595</b>	<b>19670.7</b>	<b>18903.9</b>
<b>III. Поточні зобов'язання</b>			
Короткострокові кредити банків	1600	0	0
Поточна кредиторська заборгованість за: довгостроковими зобов'язаннями	1610	0	0
- товари, роботи, послуги	1615	18688.7	27124.9
розрахунками з бюджетом	1620	2.8	2.8
у тому числі з податку на прибуток	1621	0	0
- зі страхування	1625	1.8	0
- з оплати праці	1630	5.3	17.8
Доходи майбутніх періодів	1665	0	0
Інші поточні зобов'язання	1690	34377.7	36842.1
<b>Усього за розділом III</b>	<b>1695</b>	<b>53076.3</b>	<b>63987.6</b>
<b>IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу та групами вибуття</b>	<b>1700</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Баланс</b>	<b>1900</b>	<b>75220.3</b>	<b>86215.7</b>

**2. Звіт про фінансові результати  
за 12 місяців 2017 р.**

**Форма N 2-м**

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	8230.9	8365.9
Інші операційні доходи	2120	2727.2	1058.6
Інші доходи	2240	0	0
<b>Разом доходи (2000 + 2120 + 2240)</b>	<b>2280</b>	10958.1	9424.5
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(-9889.9)	(-6884.1)
Інші операційні витрати	2180	(-860.3)	(-2418.0)
Інші витрати	2270	(-0.1)	(-8.8)
Разом витрати (2050 + 2180 + 2270)	2285	(-10750.3)	(-9310.9)
Фінансовий результат до оподаткування (2268 - 2285)	2290	207.8	113.6
Податок на прибуток	2300	(-37.4)	(-20.4)
Чистий прибуток (збиток) (2290 - 2300)	2350	170.4	93.2

**Примітки до балансу** немає

**Примітки до звіту про фінансові результати** немає

**Керівник** Нечитайло Олександр Сергійович

**Головний бухгалтер** Черниш Денис Олегович