

Титульний аркуш

25.04.2019

(дата реєстрації емітентом електронного документа)

№ 25-04/19

(вихідний реєстраційний номер електронного документа)

Підтверджую ідентичність та достовірність інформації, що розкрита відповідно до вимог Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів, затвердженого рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 03 грудня 2013 року № 2826, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 24 грудня 2013 року за № 2180/24712 (із змінами) (далі - Положення).

Генеральний директор

(посада)

Нечитайло О.С.

(підпис)

(прізвище та ініціали керівника)

Річна інформація емітента цінних паперів (річний звіт) за 2018 рік

I. Загальні відомості

1. Повне найменування емітента: Товариство з обмеженою відповідальністю "АРС-Д?М"
2. Організаційно-правова форма: Товариство з обмеженою відповідальністю
3. Ідентифікаційний код юридичної особи: 30610033
4. Місцезнаходження: 76018, Україна, Івано-Франківська обл., м.Івано-Франківськ, площа Ринок, 14
5. Міжміський код, телефон та факс: 0342527900, 0342527914
6. Адреса електронної пошти: ars@com.if.ua
7. Дата та рішення наглядової ради емітента, яким затверджено річну інформацію, або дата та рішення загальних зборів акціонерів, яким затверджено річну інформацію емітента (за наявності): 25.04.2019,
8. Найменування, ідентифікаційний код юридичної особи, країна реєстрації юридичної особи та номер свідоцтва про включення до Реєстру осіб, уповноважених надавати інформаційні послуги на фондовому ринку, особи, яка здійснює оприлюднення регульованої інформації від імені учасника фондового ринку:

II. Дані про дату та місце оприлюднення річної інформації

Повідомлення розміщено на власному веб-сайті учасника фондового ринку

<https://ars-dim.ua/reports/zvit-4-2018>

25.04.2019

(адреса сторінки)

(дата)

Зміст

Відмітьте (X), якщо відповідна інформація міститься у річній інформації

1. Основні відомості про емітента	X
2. Інформація про одержані ліцензії (дозволи) на окремі види діяльності	X
3. Відомості про участь емітента в інших юридичних особах	
4. Інформація щодо посади корпоративного секретаря	
5. Інформація про рейтингове агентство	
6. Інформація про наявність філіалів або інших відокремлених структурних підрозділів емітента	
7. Судові справи емітента	
8. Штрафні санкції емітента	
9. Опис бізнесу	X
10. Інформація про органи управління емітента, його посадових осіб, засновників та/або учасників емітента та відсоток їх акцій (часток, паїв)	X
1) інформація про органи управління	X
2) інформація про посадових осіб емітента	X
- інформація щодо освіти та стажу роботи посадових осіб емітента	X
- інформація про володіння посадовими особами емітента акціями емітента	
- інформація про будь-які винагороди або компенсації, які виплачені посадовим особам емітента в разі їх звільнення	
3) інформація про засновників та/або учасників емітента, відсоток акцій (часток, паїв)	X
11. Звіт керівництва (звіт про управління)	
1) вірогідні перспективи подальшого розвитку емітента	
2) інформація про розвиток емітента	
3) інформація про укладення деривативів або вчинення правочинів щодо похідних цінних паперів емітентом, якщо це впливає на оцінку його активів, зобов'язань, фінансового стану і доходів або витрат емітента	
- завдання та політика емітента щодо управління фінансовими ризиками, у тому числі політика щодо страхування кожного основного виду прогнозованої операції, для якої використовуються операції хеджування	
- інформація про схильність емітента до цінових ризиків, кредитного ризику, ризику ліквідності та/або ризику грошових потоків	
4) звіт про корпоративне управління	
- власний кодекс корпоративного управління, яким керується емітент	
- кодекс корпоративного управління фондової біржі, об'єднання юридичних осіб або інший кодекс корпоративного управління, який емітент добровільно вирішив застосовувати	
- інформація про практику корпоративного управління, застосовувану понад визначені законодавством вимоги	
- інформація про проведені загальні збори акціонерів (учасників)	
- інформація про наглядову раду	
- інформація про виконавчий орган	
- опис основних характеристик систем внутрішнього контролю і управління ризиками емітент	
- перелік осіб, які прямо або опосередковано є власниками значного пакета акцій емітента	
- інформація про будь-які обмеження прав участі та голосування акціонерів (учасників) на загальних зборах емітента	
- порядок призначення та звільнення посадових осіб емітента	
- повноваження посадових осіб емітента	

12. Інформація про власників пакетів 5 і більше відсотків акцій із зазначенням відсотка, кількості, типу та/або класу належних їм акцій
13. Інформація про зміну акціонерів, яким належать голосуючі акції, розмір пакета яких стає більшим, меншим або рівним пороговому значенню пакета акцій
14. Інформація про зміну осіб, яким належить право голосу за акціями, сумарна кількість прав за якими стає більшою, меншою або рівною пороговому значенню пакета акцій
15. Інформація про зміну осіб, які є власниками фінансових інструментів, пов'язаних з голосуючими акціями акціонерного товариства, сумарна кількість прав за якими стає більшою, меншою або рівною пороговому значенню пакета акцій
16. Інформація про структуру капіталу, в тому числі із зазначенням типів та класів акцій, а також прав та обов'язків акціонерів (учасників)
17. Інформація про цінні папери емітента (вид, форма випуску, тип, кількість), наявність публічної пропозиції та/або допуску до торгів на фондовій біржі в частині включення до біржового реєстру X
- 1) інформація про випуски акцій емітента
- 2) інформація про облигації емітента X
- 3) інформація про інші цінні папери, випущені емітентом
- 4) інформація про похідні цінні папери емітента
- 5) інформація про забезпечення випуску боргових цінних паперів
- 6) інформація про придбання власних акцій емітентом протягом звітного періоду
18. Звіт про стан об'єкта нерухомості (у разі емісії цільових облигацій підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передання об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва)
19. Інформація про наявність у власності працівників емітента цінних паперів (крім акцій) такого емітента
20. Інформація про наявність у власності працівників емітента акцій у розмірі понад 0,1 відсотка розміру статутного капіталу
21. Інформація про будь-які обмеження щодо обігу цінних паперів емітента, в тому числі необхідність отримання від емітента або інших власників цінних паперів згоди на відчуження таких цінних паперів
22. Інформація про загальну кількість голосуючих акцій та кількість голосуючих акцій, права голосу за якими обмежено, а також кількість голосуючих акцій, права голосу за якими за результатами обмеження таких прав передано іншій особі
23. Інформація про виплату дивідендів та інших доходів за цінними паперами
24. Інформація про господарську та фінансову діяльність емітента X
- 1) інформація про основні засоби емітента (за залишковою вартістю) X
- 2) інформація щодо вартості чистих активів емітента
- 3) інформація про зобов'язання емітента X
- 4) інформація про обсяги виробництва та реалізації основних видів продукції
- 5) інформація про собівартість реалізованої продукції
- 6) інформація про осіб, послугами яких користується емітент X
25. Інформація про прийняття рішення про попереднє надання згоди на вчинення значних правочинів
26. Інформація про вчинення значних правочинів
27. Інформація про вчинення правочинів, щодо вчинення яких є заінтересованість
28. Інформація про осіб, заінтересованих у вчиненні товариством правочинів із заінтересованістю, та обставини, існування яких створює заінтересованість
29. Річна фінансова звітність X
30. Аудиторський звіт незалежного аудитора, наданий за результатами аудиту фінансової звітності емітента аудитором (аудиторською фірмою)

31. Річна фінансова звітність поручителя (страховика/гаранта), що здійснює забезпечення випуску боргових цінних паперів (за кожним суб'єктом забезпечення окремо)
32. Твердження щодо річної інформації
33. Інформація про акціонерні або корпоративні договори, укладені акціонерами (учасниками) такого емітента, яка наявна в емітента
34. Інформація про будь-які договори та/або правочини, умовою чинності яких є незмінність осіб, які здійснюють контроль над емітентом
35. Відомості щодо особливої інформації та інформації про іпотечні цінні папери, що виникла протягом звітного періоду
36. Інформація про випуски іпотечних облігацій
37. 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 кожен 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 станом на кінець звітного року
38. 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
39. Інформація про випуски іпотечних сертифікатів
40. Інформація щодо реєстру іпотечних активів
41. Основні відомості про ФОН
42. Інформація про випуски сертифікатів ФОН
43. Інформація про осіб, що володіють сертифікатами ФОН
44. Розрахунок вартості чистих активів ФОН
45. Правила ФОН
46. Примітки:

III. Основні відомості про емітента

1. Повне найменування

Товариство з обмеженою відповідальністю "АРС-ДМ"

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 обл.

5. Статутний капітал (грн)

9709342,5

6. Відсоток акцій у статутному капіталі, що належать 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)

12

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

41.20 - Будівництво житлових та нежитлових будівель

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

10. Банки, що обслуговують емітента

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

АТ 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

11. Інформація про одержані ліцензії на окремі види діяльності

Вид діяльності	Номер ліцензії (дозволу)	Дата видачі	Орган державної влади, що видав ліцензію	Дата закінчення дії ліцензії (дозволу) (за наявності)
1	2	3	4	5
Будівництво житлових і нежитлових будівель	АЕ 640523	05.06.2015	Державна архітектурно-будівельна інспекція України	26.05.2020
Опис	Емітент прогнозує продовжувати термін дії ліцензії			

XI. Опис бізнесу

Зміни в організаційній структурі відповідно до попередніх звітних періодів

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

Середньооблікова чисельність штатних працівників облікового складу (осіб), середня чисельність позаштатних працівників та осіб, які працюють за сумісництвом (осіб), чисельність працівників, які працюють на умовах неповного робочого часу (дня, тижня) (осіб), фонду оплати праці. Крім того, зазначаються факти зміни розміру фонду оплати праці, його збільшення або зменшення відносно попереднього року. Зазначається кадрова програма емітента, спрямована на забезпечення рівня кваліфікації її працівників операційним потребам емітента

Середньооблікова чисельність працівників облікового складу - 12 осіб, середня чисельність осіб, які працюють за сумісництвом - 2 особи. Фонд оплати праці 550,3 тис.грн., фонд оплати праці за попередній період - 356,3 тис.грн.

Належність емітента до будь-яких об'єднань підприємств, найменування та місцезнаходження об'єднання, зазначаються опис діяльності об'єднання, функції та термін участі емітента у відповідному об'єднанні, позиції емітента в структурі об'єднання
Емітент належить до будь-яких об'єднань підприємств.

Спільна діяльність, яку емітент проводить з іншими організаціями, підприємствами, установами, при цьому вказуються сума вкладів, мета вкладів (отримання прибутку, інші цілі) та отриманий фінансовий результат за звітний рік по кожному виду спільної діяльності

Емітент не проводить спільну діяльність з іншими організаціями.

Будь-які пропозиції щодо реорганізації з боку третіх осіб, що мали місце протягом звітнього періоду, умови та результати цих пропозицій

У звітному періоді рішення щодо реорганізації підприємства не приймалось.

Опис обраної облікової політики (метод нарахування амортизації, метод оцінки вартості запасів, метод обліку та оцінки вартості фінансових інвестицій тощо)

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 "Фінансові інвестиції". Аналітичний облік поточних фінансових інвестицій достовірно розкриває інформацію щодо їх залишку станом на 31.12.2018 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. 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". Загальна сума зобов'язань Товариства на 31.12.2018 р., складає 84693,2 тис.грн. 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 на 31.12.2018 р. складає 212,4 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.

Основні види продукції або послуг, що їх виробляє чи надає емітент, за рахунок продажу яких емітент отримав 10 або більше відсотків доходу за звітний рік, у тому числі обсяги виробництва (у натуральному та грошовому виразі), середньо реалізаційні ціни, суму виручки, окремо надається інформація про загальну суму експорту, а також частку експорту в загальному обсязі продажів, перспективність виробництва окремих товарів, виконання робіт та надання послуг; залежність від сезонних змін; про основні ринки збуту та основних клієнтів; основні ризики в діяльності емітента, заходи емітента щодо зменшення ризиків, захисту своєї діяльності та розширення виробництва та ринків збуту; про канали збуту й методи продажу, які використовує емітент; про джерела сировини, їх доступність та динаміку цін; інформацію про особливості стану розвитку галузі виробництва, в якій здійснює діяльність емітент, рівень впровадження нових технологій, нових товарів, його становище на ринку; інформацію про конкуренцію в галузі, про особливості продукції (послуг) емітента; перспективні плани розвитку емітента; кількість постачальників за основними видами сировини та матеріалів, що займають більше 10 відсотків у загальному обсязі постачання, у разі якщо емітент здійснює свою діяльність у декількох країнах, необхідно зазначити ті країни, у яких емітентом отримано 10 або більше

відсотків від загальної суми доходів за звітний рік

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

Основні придбання або відчуження активів за останні п'ять років. Якщо підприємство планує будь-які значні інвестиції або придбання, пов'язані з його господарською діяльністю, їх необхідно описати, включаючи суттєві умови придбання або інвестиції, їх вартість і спосіб фінансування

Інформація відсутня

Основні засоби емітента, включаючи об'єкти оренди та будь-які значні правочини емітента щодо них; виробничі потужності та ступінь використання обладнання; спосіб утримання активів, місцезнаходження основних засобів. Крім того, необхідно описати екологічні питання, що можуть позначитися на використанні активів підприємства, плани капітального будівництва, розширення або удосконалення основних засобів, характер та причини таких планів, суми видатків, у тому числі вже зроблених, опис методу фінансування, прогностичні дати початку та закінчення діяльності та очікуване зростання виробничих потужностей після її завершення

Основні засоби емітента на початок звітного періоду становлять 933,6 тис.грн., на кінець періоду 1044,7 тис. грн. за залишковою вартістю. Знос на початок періоду становить -526,8 тис. грн., на кінець періоду -581,4 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 2018 року.

Проблеми, які впливають на діяльність емітента; ступінь залежності від законодавчих або економічних обмежень

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

Опис обраної політики щодо фінансування діяльності емітента, достатність робочого капіталу для поточних потреб, можливі шляхи покращення ліквідності за оцінками фахівців емітента

За підсумками 2018 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.

Вартість укладених, але ще не виконаних договорів (контрактів) на кінець звітного

періоду (загальний підсумок) та очікувані прибутки від виконання цих договорів

Товариством укладено договори з фізичними та юридичними особами, що відповідають чинному законодавству України та з метою підвищення прибутковості компанії.

Стратегія подальшої діяльності емітента щонайменше на рік (щодо розширення виробництва, реконструкції, поліпшення фінансового стану, опис істотних факторів, які можуть вплинути на діяльність емітента в майбутньому)

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-прибутковість"- 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.

Опис політики емітента щодо досліджень та розробок, вказати суму витрат на дослідження та розробку за звітний рік

Товариство проводить 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.

Інша інформація, яка може бути істотною для оцінки інвестором фінансового стану та результатів діяльності емітента, у тому числі, за наявності, інформацію про результати та аналіз господарювання емітента за останні три роки у формі аналітичної довідки в довільній формі

Аудиторська фірма

"ІФ-аудит"

товариство з обмеженою відповідальністю,
року в

свідоцтво АПУ № 1060 від 26.01.2001

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

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 2018 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 2018 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.

Щодо безперервності діяльності товариства.

Фінансова звітність Товариства була підготовлена на основі концепції безперервної діяльності. Використання цієї концепції може бути застосовано за винятком випадків, коли управлінський персонал або має намір ліквідувати Товариство або припинити операції, або не має ніякої реальної альтернативи, крім як зробити це.

Складовою частиною нашого аудиту фінансової звітності було підтвердження того, що використання управлінським персоналом концепції безперервності діяльності при підготовці фінансової звітності було виправдано. Управлінським персоналом не були ідентифіковані суттєві невизначеності, які могли б поставити під сумнів здатність Товариства продовжувати свою діяльність, і, відповідно, ніяких таких невизначеностей не було розкрито в фінансовій звітності Товариства.

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".

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

Основні відомості про Товариство

- повне найменування Товариство з обмеженою відповідальністю "АРС-ДІМ"
- скорочене найменування ТзОВ "АРС-ДІМ"
- код ЄДРПОУ 30610033
- місцезнаходження 76018, м.Івано-Франківськ, площа Ринок,14
- дата державної реєстрації :
- дата запису: 24.02.2003р.

09.08.2004 №1 1191200000000111

Основною діяльністю Товариства є будівництво житлових приміщень.

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 2018 року 5205 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 2018 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 ? 0,25 - 0,5 0,25

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

ф.1-м ряд. 1695 ? 1,0 - 2,0 1,27

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

ф.1-м ряд. 1900 ? 0,5 0,06

Коефіцієнт структури капіталу (фінансування)

ф.1-м (ряд.1595 + ряд. 1695) /

ф.1-м ряд. 1495

? 0,5 - 1,0 16,27

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 кожну гривню своїх короткострокових зобов'язань Товариство має 1,27 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 16,27 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 2018 році цей показник склав 0,002 грн.

Основні відомості про аудиторську фірму:

повне найменування Товариство з обмеженою відповідальністю аудиторська фірма "Івано-Франківськ-аудит"

свідоцтво про внесення в реєстр № 001060 видане Аудиторською палатою України 26.01.2001 року та чинне до 24 вересня 2020 року

свідоцтво про відповідність системи контролю якості видане Аудиторською палатою України чинне до 31 грудня 2021 року

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

телефон 0(3422) 54 50 32

Договір на проведення аудиту фінансової звітності № 07 від 02 березня 2019 року.

Аудиторська перевірка розпочата 29 березня 2019 року і закінчена 10 квітня 2019 року.

Директор аудиторської фірми

"ІФ-аудит"(сертифікат № 001422)

М. Мосійчук

"10" квітня 2019 року

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

IV. Інформація про органи управління

Орган управління	Структура	Персональний склад
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.	Генеральний директор товариства Директор комерційний Головний інженер Головний бухгалтер Головний енергетик Служба охорони праці Робітники

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)
14
- 7) Найменування підприємства, ідентифікаційний код юридичної особи та посада, яку займав
ТОВ "АРС-ДІМ", 30610033, Директор по будівництву ТОВ "АРС-ДІМ"
- 8) Дата набуття повноважень та термін, на який обрано (призначено)
20.05.2010, обрано безстроково
- 9) Опис
Керівництво фінансовою та господарською діяльністю товариства відповідно до Статуту товариства. Складання стратегічних та поточних поанів товариства. Організація роботи і ефективна взаємодія всіх структур і підрозділів товариства.

- 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)
9
- 7) Найменування підприємства, ідентифікаційний код юридичної особи та посада, яку займав
ТОВ "ЦПХ АРС", 22197167, ТОВ "Центр пластичної хірургії АРС", головний бухгалтер
- 8) Дата набуття повноважень та термін, на який обрано (призначено)
29.10.2013, обрано безстроково
- 9) Опис
Ведення бухгалтерського і податкового обліку товариства

VI. Інформація про засновників та/або учасників емітента та відсоток акцій (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 "АЙ ДІ ЕЛ ГРУП"	37408903	76018, Україна, Івано-Франківська обл., Івано-Франківськ, площа Ринок, 14	14,42
ТОВ "Центр пластичної хірургії АРС"	22197167	76018, Україна, Івано-Франківська обл., Івано-Франківськ, Г.Мазепи, 3	23,69
ТОВ "Інвестиційно-будівельна група "РЕНЕСАНС""	33644653	76018, Україна, Івано-Франківська обл., Івано-Франківськ, площа Ринок, 14	61,84
Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи			Відсоток акцій (часток, паїв), які належать засновнику та/або учаснику (від загальної кількості)
Рудницький Назар Вікторович			0,05
Усього			100

XI. Відомості про цінні папери емітента
2. Інформація про облігації емітента

Дата реєстрації випуску	Номер свідоцтва про реєстрацію випуску	Найменування органу, що зареєстрував випуск	Міжнародний ідентифікаційний номер	Облігації (відсоткові, цільові, дисконтні)	Номінальна вартість (грн.)	Кількість у випуску (шт.)	Форма існування та форма випуску	Загальна номінальна вартість (грн)	Процент на ставку за облігаціями (у відсотках)	Термін виплати процентів	Сума виплаченого процентного доходу у звітному періоді (грн)	Дата погашення облігацій
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	13	13
11.05.2006	225/2/06	ДКЦПФР	UA4000131130	дисконтні	100	250 000	Бездокументарні іменні	25 000 000	0	0	0	23.05.2016
Опис	Емітентом надано розпорядження Центральному депозитарію на проведення погашення випуску цінних паперів-облігацій серії А.											
02.04.2008	310/2/08	ДКЦПФР	UA4000035679	дисконтні	100	1 000 000	Бездокументарні іменні	100 000 000	0	0	0	01.04.2018
Опис	Емітентом надано розпорядження Центральному депозитарію на проведення погашення цінних паперів-облігацій серії В.											

XIII. 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, усього (тис. грн)	
	на початок періоду	на кінець періоду	на початок періоду	на кінець періоду	на початок періоду	на кінець періоду
1. Виробничого призначення:	406,8	463,5	0	0	406,8	463,5
будівлі та споруди	372,4	344,1	0	0	372,4	344,1
машини та обладнання	34,4	119,4	0	0	34,4	119,4
транспортні засоби	0	0	0	0	0	0
земельні ділянки	0	0	0	0	0	0
інші	0	0	0	0	0	0
2. Невиробничого призначення:	0	0	0	0	0	0
будівлі та споруди	0	0	0	0	0	0
машини та обладнання	0	0	0	0	0	0
транспортні засоби	0	0	0	0	0	0
земельні ділянки	0	0	0	0	0	0
інвестиційна нерухомість	0	0	0	0	0	0
інші	0	0	0	0	0	0
Усього	406,8	463,5	0	0	406,8	463,5
Опис	Обмежень на використання основних засобів немає. Ступінь використання основних засобів складає 50-90%. Повна вартість основних засобів на початок періоду - 933,6тис.грн., на кінець періоду - 1044,7тис.грн. Сума нарахованого зносу на початок періоду-526,8тис.грн., на кінець періоду - 581,4тис.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	16 679,4	X	X
у тому числі:				
за облігаціями (за кожним власним випуском):	X	16 679,4	X	X
облігації серії А, реєстраційний номер 225/2/06	11.05.2006	1 343,2	0	23.05.2016
облігації серії В, реєстраційний номер 310/2/08	02.04.2008	15 336,2	0	01.04.2018
за іпотечними цінними паперами (за кожним власним випуском):	X	0	X	X
за сертифікатами ФОН (за кожним власним випуском):	X	0	X	X
за векселями (всього)	X	0	X	X
за іншими цінними паперами (у тому числі за похідними цінними паперами) (за кожним видом):	X	0	X	X

за фінансовими інвестиціями в корпоративні права (за кожним видом):	X	0	X	X
Податкові зобов'язання	X	7,3	X	X
Фінансова допомога на зворотній основі	X	25 182,4	X	X
Інші зобов'язання та забезпечення	X	42 824,1	X	X
Усього зобов'язань та забезпечень	X	84 693,2	X	X
Опис	немає			

6. Інформація про осіб, послугами яких користується емітент

Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи	ТОВ "Івано-Франківськ-аудит"
Організаційно-правова форма	Товариство з обмеженою відповідальністю
Ідентифікаційний код юридичної особи	22196268
Місцезнаходження	76018, Україна, Івано-Франківська обл., Івано-Франківськ, Панаса Мирного, 8
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	001060
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Аудиторська палата України
Дата видачі ліцензії або іншого документа	26.01.2001
Міжміський код та телефон	0342545032
Факс	0342545032
Вид діяльності	Аудиторські послуги
Опис	Аудиторські послуги

Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи	Фінансова компанія "ДЕКРА"
Організаційно-правова форма	Товариство з обмеженою відповідальністю
Ідентифікаційний код юридичної особи	24685310
Місцезнаходження	76005, Україна, Івано-Франківська обл., Івано-Франківськ, Чорновола, 103
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	АЕ 263222
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку
Дата видачі ліцензії або іншого документа	12.10.2013
Міжміський код та телефон	0342527163
Факс	0342163
Вид діяльності	Депозитарна діяльність
Опис	Депозитарна діяльність

ФІНАНСОВИЙ ЗВІТ суб'єкта малого підприємництва

Підприємство

Товариство з обмеженою відповідальністю

Дата (рік, місяць,
число)
за ЄДРПОУ

КОДИ
2019.01.01
30610033

Територія	"АРС-Д?М" Івано-Франківська область, м.Івано-Франківськ	за КОАТУУ	2610100000
Організаційно-правова форма господарювання	Товариство з обмеженою відповідальністю	за КОПФГ	240
Вид економічної діяльності		за КВЕД	41,20

Середня кількість працівників, осіб: 12
Одиниця виміру: тис.грн. з одним десятковим знаком
Адреса, телефон: 76018, Івано-Франківська обл., м.Івано-Франківськ, площа Ринок, 14, 0342527900

1. Баланс
на 31.12.2018 р.
Форма №1-м

Код за ДКУД 1801006

Актив	Код рядка	На початок звітного року	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Необоротні активи			
Незавершені капітальні інвестиції	1005	36,4	39,1
Основні засоби	1010	448,5	504,9
первісна вартість	1011	1019,5	1130,5
знос	1012	(571)	(625,6)
Довгострокові біологічні активи	1020	0	0
Довгострокові фінансові інвестиції	1030	2445,7	2445,7
Інші необоротні активи	1090	564,2	564,2
Усього за розділом I	1095	3494,8	3553,9
II. Оборотні активи			
Запаси:	1100	20680,4	20927,6
у тому числі готова продукція	1103	17438,7	12226,9
Поточні біологічні активи	1110	0	0
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	1125	26358	26729,2
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	1135	940,1	894,2
у тому числі з податку на прибуток	1136	21,4	21,4
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	16197	18815,2
Поточні фінансові інвестиції	1160	16946,7	16946,7
Гроші та їх еквіваленти	1165	28,5	380,8
Витрати майбутніх періодів	1170	305,6	305,6
Інші оборотні активи	1190	1264,6	1345
Усього за розділом II	1195	82720,9	86344,3
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	0	0
Баланс	1300	86215,7	89898,2

Пасив	Код рядка	На початок звітного року	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	9709,3	9709,3
Додатковий капітал	1410	0	0

Резервний капітал	1415	0	0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	32	212,4
Неоплачений капітал	1425	(6417,1)	(4716,7)
Усього за розділом I	1495	3324,2	5205
II. Довгострокові зобов'язання, цільове фінансування та забезпечення	1595	18903,9	16679,4
III. Поточні зобов'язання			
Короткострокові кредити банків	1600	0	0
Поточна кредиторська заборгованість за: довгостроковими зобов'язаннями	1610	0	0
товари, роботи, послуги	1615	27124,9	30103,3
розрахунками з бюджетом	1620	2,8	7,3
у тому числі з податку на прибуток	1621	0	0
розрахунками зі страхування	1625	0	3,5
розрахунками з оплати праці	1630	17,8	31,3
Доходи майбутніх періодів	1665	0	0
Інші поточні зобов'язання	1690	36842,1	37868,4
Усього за розділом III	1695	63987,6	68013,8
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700	0	0
Баланс	1900	86215,7	89898,2

Примітки: немає

2. Звіт про фінансові результати

за 2018 р.
Форма №2-м

Код за ДКУД 1801007

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	7423,8	8230,9
Інші операційні доходи	2120	3286,2	2727,2
Інші доходи	2240	0	0
Разом доходи (2000 + 2120 + 2240)	2280	10710	10958,1
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(7149,8)	(9889,9)
Інші операційні витрати	2180	(3341,9)	(860,3)
Інші витрати	2270	(1,1)	(0,1)
Разом витрати (2050 + 2180 + 2270)	2285	(10492,8)	(10750,3)
Фінансовий результат до оподаткування (2280 - 2285)	2290	217,2	207,8
Податок на прибуток	2300	(39,1)	(37,4)
Чистий прибуток (збиток) (2290 - 2300)	2350	178,1	170,4

Примітки: немає

Керівник

Нечитайло О.С.

Головний бухгалтер

Черниш Д.О.