

	Дата (рік, місяць, число)	КОДИ		
		2016	01	01
Підприємство	ТЗОВ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЕКО-ДІМ»	за ЄДРПОУ	35145288	
Територія	Львівська	за КОАТУУ	4610137500	
Організаційно-правова форма господарювання	Товариство з обмеженою відповідальністю	за КОПФГ	240	
Вид економічної діяльності	Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н.в.і.г.	за КВЕД	64.99	
Середня кількість працівників ¹	9			
Адреса, телефон	Миколайчука, буд.36-А, Шевченківський р-н, м.Львів, Львівська обл., 79059 т.:2430448			

Одиниця виміру: тис. грн. без десяткового знака (окрім розділу IV Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) (форма N 2), грошові показники якого наводяться в гривнях з копійками)
Складено (зробити позначку «v» у відповідній клітинці):
за положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку
за міжнародними стандартами фінансової звітності

v

БАЛАНС (Звіт про фінансовий стан)
на 31 грудня 2015 р.

АКТИВ	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду	Форма №1 за ДКУД 1801001	
				1	2
I. Необоротні активи					
Нематеріальні активи:	1000	29	22		
первісна вартість	1001	62	64		
накопичена амортизація	1002	33	42		
Незавершені капітальні інвестиції	1005	-	-		
Основні засоби:	1010	78	2 381		
первісна вартість	1011	273	2 451		
знос	1012	195	70		
Інвестиційна нерухомість	1015	-	-		
Первісна вартість інвестиційної нерухомості	1016	-	-		
Знос інвестиційної нерухомості	1017	-	-		
Довгострокові біологічні активи	1020	-	-		
Первісна вартість довгострокових біологічних активів	1021	-	-		
Накопичена амортизація довгострокових біологічних активів	1022	-	-		
Довгострокові фінансові інвестиції:					
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	13 274	13 299		
інші фінансові інвестиції	1035	-	-		
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	11 750	11 350		
Відстрочені податкові активи	1045	14	-		
Гудвіл	1050	-	-		
Відстрочені аквізиційні витрати	1060	-	-		
Залишок коштів у централізованих страхових резервних фондах	1065	-	-		
Інші необоротні активи	1090	-	-		
Усього за розділом I	1095	25 145	27 052		
II. Оборотні активи					
Запаси	1100	-	28		
Виробничі запаси	1101	-	28		
Незавершене виробництво	1102	-	-		
Готова продукція	1103	-	-		
Товари	1104	-	-		
Поточні біологічні активи	1110	-	-		
Депозити перестрахування	1115	-	-		
Векселі одержані	1120	-	-		
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	915	1 441		
Дебіторська заборгованість за розрахунками:					
за виданими авансами	1130	5	125		
з бюджету	1135	-	-		
у тому числі з податку на прибуток	1136	-	-		
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	1140	2	-		
Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків	1145	-	-		
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	-	1 250		
Поточні фінансові інвестиції	1160	-	-		
Гроші та їх еквіваленти	1165	1 064	493		
Готівка	1166	-	-		
Рахунки в банках	1167	1 064	493		

БАЛАНС (Продовження)

	1	2	3	4
Витрати майбутніх періодів	1170	-	-	-
Частка перестрахування 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	1 986	3 337	
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	-	-	
БАЛАНС	1300	27 131	30 389	
ПАСИВ				
	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	156	258	
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	6 512	9 355	
Неоплачений капітал	1425	(-)	(-)	
Вилучений капітал	1430	(-)	(-)	
Інші резерви	1435	-	-	
Усього за розділом I	1495	26 668	29 613	
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення				
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	-	-	
Пенсійні зобов'язання	1505	-	-	
Довгострокові кредити банків	1510	-	-	
Інші довгострокові зобов'язання	1515	-	-	
Довгострокові забезпечення	1520	-	-	
Довгострокові забезпечення витрат персоналу	1521	-	-	
Цільове фінансування	1525	-	-	
Благодійна допомога	1526	-	-	
Страхові резерви	1530	-	-	
у тому числі:				
резерв довгострокових зобов'язань	1531	-	-	
резерв збитків або резерв належних виплат	1532	-	-	
резерв незароблених премій	1533	-	-	
інші страхові резерви	1534	-	-	
Інвестиційні контракти	1535	-	-	
Призовий фонд	1540	-	-	
Резерв на виплату джек-поту	1545	-	-	
Усього за розділом II	1595	-	-	
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	-	26	
розрахунками з бюджетом	1620	383	613	
у тому числі з податку на прибуток	1621	383	613	

ТЗОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ»
БАЛАНС (Продовження)

1	2	3	4
розрахунками зі страхування	1625	-	-
розрахунками з оплати праці	1630	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1635	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	1640	-	-
Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків	1645	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за страховою діяльністю	1650	-	-
Поточні забезпечення	1660	80	137
Доходи майбутніх періодів	1665	-	-
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670	-	-
Інші поточні зобов'язання	1690	-	-
Усього за розділом III	1695	463	776
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700	-	-
V. Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду	1800	-	-
БАЛАНС	1900	27 131	30 389

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

Дата (рік, місяць, число)	КОДИ		
	2016	01	01
Підприємство ТЗОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ» за ЄДРПОУ	35145288		

ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ (звіт про сукупний дохід) за 2015 р.

Форма №2 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	3 753	2 144
Чисті зароблені страхові премії	2010	-	-
Премії підписані, валова сума	2011	-	-
Премії, передані у перестраховання	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	3 753	2 144
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	1 932	1 842
Дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2121	-	-
Дохід від первісного визнання біологічних активів і с/г продукції	2122	-	-
Дохід від використання коштів, вивільнених від оподаткування	2123	-	-
Адміністративні витрати	2130	(1 680)	(1 186)
Витрати на збут	2150	(204)	(304)
Інші операційні витрати	2180	(192)	(32)
Витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2181	-	-
Витрати від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2182	-	-
Фінансові результати від операційної діяльності:			
прибуток	2190	3 609	2 464
збиток	2195	(-)	(-)
Дохід від участі в капіталі	2200	-	-
Інші фінансові доходи	2220	-	-
Інші доходи	2240	-	-
Дохід від благодійної допомоги	2241	-	-
Фінансові витрати	2250	(-)	(-)
Втрати від участі в капіталі	2255	(-)	(-)
Інші витрати	2270	(-)	(-)
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275	-	-
Фінансовий результат до оподаткування:			
прибуток	2290	3 609	2 464
збиток	2295	(-)	(-)

ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ (Продовження)

1	2	3	4
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	(664)	(429)
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-
Чистий фінансовий результат:			
прибуток	2350	2 945	2 035
збиток	2355	(-)	(-)
II. Сукупний дохід			
Найменування показника	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405	-	-
Накопичені курсові різниці	2410	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415	-	-
Інший сукупний дохід	2445	-	-
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	2 945	2 035

III. Елементи операційних витрат

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	87	62
Витрати на оплату праці	2505	768	571
Відрахування на соціальні заходи	2510	236	197
Амортизація	2515	39	35
Інші операційні витрати	2520	895	657
Разом	2550	2 025	1 522

IV. Розрахунок показників прибутковості акцій

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

Дата (рік, місяць, число)	КОДИ		
	2016	01	01
Підприємство ТЗОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ» за ЄДРПОУ	35145288		

ЗВІТ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ (за прямим методом) за 2015 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	3 298	3 009
Повернення податків і зборів	3005	150	-
у тому числі податку на додану вартість	3006	-	-
Цільового фінансування	3010	2	17
Надходження від отримання субсидій, дотацій	3011	-	-
Надходження авансів від покупців і замовників	3015	-	-
Надходження від повернення авансів	3020	1	14
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	1 844	1 822
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035	-	-
Надходження від операційної оренди	3040	19	-
Надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045	-	-
Надходження від страхових премій	3050	-	-
Надходження фінансових установ від повернення позик	3055	-	-
Інші надходження	3095	2 510	700
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	(441)	(774)

ТЗОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ»

ЗВІТ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ (Продовження)

1	2	3	4
Праці	3105	(557)	(498)
Відрахувань на соціальні заходи	3110	(370)	(239)
Зобов'язань з податків і зборів	3115	(730)	(282)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	(569)	(156)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	(-)	(-)
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	(161)	(126)
Витрачання на оплату авансів	3135	(147)	(224)
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	(-)	(-)
Витрачання на оплату цільових внесків	3145	(-)	(-)
Витрачання на оплату зобов'язань за страховими контрактами	3150	(-)	(-)
Витрачання фінансових установ на надання позик	3155	(-)	(-)
Інші витрачання	3190	(3 622)	(10 681)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	1 957	-7 136
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	-	-
необоротних активів	3205	-	-
Надходження від отриманих:			
відсотків	3215	-	-
дивідендів	3220	-	-
Надходження від деривативів	3225	-	-
Надходження від погашення позик	3230	-	-
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	-	-
Інші надходження	3250	-	-
Витрачання на придбання:			

ЗВІТ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ (Продовження)

1	2	3	4
фінансових інвестицій	3255	(25)	(40)
необоротних активів	3260	(2 503)	(-)
Виплати за деривативами	3270	(-)	(-)
Витрачання на надання позик	3275	(-)	(-)
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	(-)	(-)
Інші платежі	3290	(-)	(-)
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	-2 528	-40
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності			
Надходження від:			
Власного капіталу	3300	-	8 000
Отримання позик	3305	-	-
Інші надходження	3340	-	-
Витрачання на:			
Викуп власних акцій	3345	(-)	(-)
Погашення позик	3350	-	-
Сплату дивідендів	3355	(-)	(-)
Витрачання на сплату відсотків	3360	(-)	(-)
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	-	8 000
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	-571	824
Залишок коштів на початок року	3405	1 064	240
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	-	-
Залишок коштів на кінець року	3415	493s	1 064

Підприємство

ТЗОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ»

Дата (рік, місяць, число) 2016 | 01 | 01
за ЄДРПОУ 35145288ЗВІТ ПРО ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ
за 2015 рік

Форма № 4 Код за ДКУД 1801005

Стаття	Код	Зареєстрований капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	20 000	-	-	156	6 512	-	-	26 668
Коригування:									
Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на початок року	4095	20 000	-	-	156	6 512	-	-	26 668
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	2 945	-	-	2 945
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	-	-	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111	-	-	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	4112	-	-	-	-	-	-	-	-
Накопичені курсові різниці	4113	-	-	-	-	-	-	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих і спільних підприємств	4114	-	-	-	-	-	-	-	-
Інший сукупний дохід	4116	-	-	-	-	-	-	-	-
Розподіл прибутку:									
Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	-	-	-	-
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-	-	-	-
Відрахування до резервного капіталу	4210	-	-	-	102	(102)	-	-	-
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства	4215	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів	4220	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	-	-	-	-	-	-	-	-
Внески учасників:									
Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення капіталу:									
Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-	-
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-	-
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
Зменшення номінальної вартості акцій	4280	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-	-
Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	4291	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом змін у капіталі	4295	-	-	-	102	2 843	-	-	2 945
Залишок на кінець року	4300	20 000	-	-	258	9 355	-	-	29 613

ТЗОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДИМ»

Підприємство

ТЗОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДИМ»

Територія

Організаційно-правова форма господарювання

Вид економічної діяльності

Середня кількість працівників¹

Адреса, телефон

Одиниця виміру: тис. грн. без десяткового знака

(окрім розділу IV Звіту про фінансові результати

(Звіту про сукупний дохід) (форма N 2), грошові

показники якого наводяться в гривнях з копійками)

Складено (зробити позначку «v» у відповідній клітинці):

за положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку

за міжнародними стандартами фінансової звітності

Дата (рік, місяць, число)

за ЄДРПОУ

за КОАТУУ

за КОПФГ

за КВЕД

КОДИ

2016 01 01

35145288

4610137500

240

64.99

Надання інших фінансових послуг

79059, м. Львів, вул. Миколайчука, будинок №36А (032) 294-46-76

v

БАЛАНС (Звіт про фінансовий стан)
на 31 грудня 2015 р.

Форма №1 за ДКУД 1801001

АКТИВ	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Необоротні активи			
Нематеріальні активи:	1000	-	-
первісна вартість	1001	-	-
накопичена амортизація	1002	-	-
Незавершені капітальні інвестиції	1005	-	-
Основні засоби:	1010	-	-
первісна вартість	1011	-	-
знос	1012	-	-
Інвестиційна нерухомість	1015	-	-
Довгострокові біологічні активи	1020	-	-
Довгострокові фінансові інвестиції:			
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	-	-
інші фінансові інвестиції	1035	-	-
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	-	-
Відстрочені податкові активи	1045	-	-
Інші необоротні активи	1090	-	-
Усього за розділом I	1095	-	-
II. Оборотні активи			
Запаси	1100	-	-
Поточні біологічні активи	1110	-	-
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками:			
за виданими авансами	1130	284 682	332 317
з бюджету	1135	-	-
у тому числі з податку на прибуток	1136	-	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	-	-
Поточні фінансові інвестиції	1160	-	-
Гроші та їх еквіваленти	1165	24 182	120 128
Готівка	1166	-	-
Рахунки в банках	1167	24 182	120 128
Витрати майбутніх періодів	1170	-	-
Інші оборотні активи	1190	-	-
Усього за розділом II	1195	308 864	452 445

БАЛАНС (Продовження)

	1	2	3	4
	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду	
1	2	3	4	
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	-	-	
БАЛАНС	1300	308 864	452 445	
ПАСИВ				
I. Власний капітал				
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	-	-	
Капітал у дооцінках	1405	-	-	
Додатковий капітал	1410	-	-	
Резервний капітал	1415	-	-	
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	-	-	
Неоплачений капітал	1425	(-)	(-)	
Вилучений капітал	1430	(-)	(-)	
Усього за розділом I	1495	-	-	
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення				
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	-	-	
Довгострокові кредити банків	1510	-	-	
Інші довгострокові зобов'язання	1515	-	-	
Довгострокові забезпечення	1520	-	-	
Цільове фінансування	1525	308 864	452 445	
Усього за розділом II	1595	308 864	452 445	
III. Поточні зобов'язання і забезпечення				
Короткострокові кредити банків	1600	-	-	
Поточна кредиторська заборгованість за:				
довгостроковими зобов'язаннями	1610	-	-	
товари, роботи, послуги	1615	-	-	
розрахунками з бюджетом	1620	-	-	
у тому числі з податку на прибуток	1621	-	-	
розрахунками зі страхування	1625	-	-	
розрахунками з оплати праці	1630	-	-	
Поточні забезпечення	1660	-	-	
Доходи майбутніх періодів	1665	-	-	
Інші поточні зобов'язання	1690	-	-	
Усього за розділом III	1695	-	-	
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття				
БАЛАНС	1700	-	-	
1900	308 864	452 445		

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

**ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ЗА РІК,
ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2015 РОКУ
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЕКО-ДИМ»
(далі – Компанія або Товариство)**
ПРИМІТКА 1. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ.
ПРИМІТКА 1.1 ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ ПРО КОМПАНІЮ.

Повна назва замовника	Товариство з обмеженою відповідальністю «Фінансова компанія «ЕКО-ДИМ»
Скорочена назва замовника	ТЗОВ «ФК «ЕКО-ДИМ»
Код ЄДРПОУ	35145288
Юридична адреса	79059, м. Львів, вул. Миколайчука, 36А
Фактична адреса	79059, м. Львів, вул. Миколайчука, 36А
Голова правління	Директор – Качерай Василь Петрович
Головний бухгалтер	Т.в.о. головного бухгалтера – Бебешко Ольга Михайлівна
Контактні телефони	(032) 294-46-75

E-mail адреса	http://finance.eko-dim.com/
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.
Податковий статус	Товариство перебуває на загальній системі оподаткування та платником податку на прибуток, але не платником ПДВ.

ТЗОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ»

ПРИМІТКА 1.2. ОСНОВА НАДАННЯ ІНФОРМАЦІЇ.

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.

Так, згідно вимог п.2 Порядку подання звітності, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 28.02.2000р. № 419 (із змінами), фінансова звітність та консолідована фінансова звітність складаються за міжнародними стандартами фінансової звітності, зокрема також і підприємствами, які провадять господарську діяльність за такими видами діяльності як надання фінансових послуг - починаючи з 1 січня 2013 року.

Відповідно до вказаних вимог фінансова звітність ТОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ» (надалі – ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» або Товариство) в 2015 році складається на основі МСФЗ, що означає подання ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» фінансової звітності за рік, що закінчився 31-го грудня 2015 року, як повної фінансової звітності.

Товариство скористалося п.4 а) МСФЗ 10 щодо відсутності необхідності подання консолідованої фінансової звітності у зв'язку з відповідністю компанії зазначеним в п.4 а) МСФЗ 10 критеріям.

Тож у відповідності до п.8 МСФЗ 27 ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» подає цю окрему фінансову звітність як свою єдину фінансову звітність за 2015 рік.

Валюта виміру та представлення

Основою економічної сутності операцій та обставин діяльності, підприємство визначило українську гривню як валюту виміру та представлення. Виходячи з цього, операції в інших валютах, ніж гривня, розглядаються як операції в іноземних валютах.

Фінансова звітність надана у тисячах українських гривень, якщо не вказано інаше. Всі чисельні показники, представлені в звіті, округлені до (ближньої) тисячі.

ПРИМІТКА 1.3 СУТТЄВІ ОБЛІКОВІ СУДЖЕННЯ, ОЦІНКИ Й 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 відрізнятись 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 наступних періодах, в яких відбулися вказані зміни.

В примітках до даної фінансової звітності, 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.

У цих примітках нижче подані основні припущення, що стосуються майбутнього та інших основних джерел невизначеності оцінок на звітну дату, які несуть у собі значний ризик виникнення необхідності внесення суттєвих коригувань до балансової вартості активів та зобов'язань протягом наступного фінансового року. Оцінки та припущення ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» ґрунтувалися 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.

Ця фінансова звітність підготовлена на основі історичної собівартості.

ПРИМІТКА 1.4 ДАТА ЗАТВЕРДЖЕННЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ.

Дана фінансова звітність затверджена директором ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» **«15» січня 2016р.**

ПРИМІТКА 1.5 ОБЛІКОВІ ПОЛІТИКИ ТА ПРИНЦИПИ БУХГАЛТЕРСЬКОГО ОБЛІКУ.**КРИТЕРІЇ ВИЗНАННЯ ЕЛЕМЕНТІВ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ**

Активи - ресурси, контрольовані Товариством, в результаті подій минулих періодів від яких Компанія очікує отримання економічної вигоди в майбутньому.

Зобов'язання — поточна заборгованість Товариства, що виникла в результаті подій минулих періодів, врегулювання якої призведе до відтоку з компанії ресурсів, що містять економічну вигоду.

Капітал - залишкова частка в активах Товариства після вирахування всіх її зобов'язань.

Дохід - прирощення економічних вигод протягом звітного періоду, у формі припливу (або збільшення) активів або зменшення зобов'язань, що приводить до збільшення капіталу, не пов'язаного з внесками власників.

Витрати - зменшення економічних вигод протягом звітного періоду, що відбувається у формі відтоку активів або збільшення зобов'язань, що спричиняють зменшення капіталу, не пов'язаного з його розподілом між власниками (акціонерами).

Визнанням у фінансовій звітності підлягають ті елементи, які:

- Відповідають визначенням одного з елементів;

- Відповідають критеріям визнання.

Критерії визнання:

а) існує імовірність того, що в майбутньому підприємство одержить економічні вигоди, пов'язані з цим активом;

б) вартість активу для підприємства можна вірогідно оцінити.

Вважати всі активи, які перебувають у власності Товариства, контрольованими і достовірно оціненими на підставі історичної собівартості, зазначеної в первинних документах на момент їх визнання.

Вважати активами ті об'єкти, які не використовуються в основній діяльності, але від яких очікується отримання економічних вигод у разі їх реалізації третім особам.

Об'єкти, які не визнаються активами, затверджуються спеціальним розпорядженням Директора Товариства.

Основною базисною оцінкою для елементів фінансової звітності, якщо не передбачено окремими МСФЗ, вважається історичну вартість (собівартість).

Для складання фінансової звітності відповідно до МСФЗ керівництво проводить оцінку активів, зобов'язань, доходів та витрат на основі принципу обачності.

НЕОБОРОТНІ АКТИВИ

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 2 500 грн. Необоротні активи, вартість яких є нижчою за

встановлену межу, списуються на витрати при введенні в експлуатацію шляхом нарахування зносу у розмірі 100%.

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

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

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

Готові до експлуатації об'єкти, які плануються до використання у складі основних засобів, до моменту початку експлуатації враховуються у складі класу придбаних, але не введених в експлуатацію основних засобів.

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 цінкових 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 відізняється від виробництва запасів протягом цього періоду.

Собівартість об'єктів основних засобів, утримуваних орендарем за угодою про фінансову оренду, визначається згідно з МСБО 17 «Оренда». У випадку оренди основних засобів терміном до 12 місяців МСБО 17 «Оренда» не застосовується. У випадку передачі інвестиційної нерухомості в оренду терміном до 12 місяців МСБО 17 «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. Ліквідаційну вартість Товариство встановлює на кожний об'єкт основних засобів при введенні його в експлуатацію.

Строк корисної експлуатації основних засобів визначається, виходячи з очікуваної корисності активу.

Строк корисного використання по групах однорідних об'єктів основних засобів визначається комісією з приймання основних засобів та затверджується Директором 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 моменту коли цей актив знаходиться у місці та у стані, необхідному для його використання.

Амортизацію активу припиняти 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 утримуваний для продажу) згідно з МСФЗ 5 «Непоточні активи, утримуваний для продажу, та припинена діяльність», або на дату, з якої припиняють визнання активу.

Витрати на обслуговування, експлуатацію та ремонти основних засобів списувати на витрати в періоді їх виникнення. Вартість істотних оновлень і вдосконалень основних засобів капіталізувати. Якщо при заміні одного з компонентів складних об'єктів основних засобів виконані умови визнання матеріального активу, то відповідні витрати додаються до балансової вартості складного об'єкта, а операція по заміні розглядається як реалізація (вибуття) старого компонента.

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

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

НЕМАТЕРІАЛЬНІ АКТИВИ

Нематеріальні активи Товариства враховують і відображають у фінансовій звітності згідно МСБО 38 «Нематеріальні активи».

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

Об'єкти нематеріальних активів класифікувати за окремими групами:

- гудвіл;
- 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 торговельних та інших знижок;

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

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

• існує імовірність 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;

ТЗОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДИМ»

• строків використання подібних активів, затверджених Директором Товариства.

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

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

Період і метод амортизації нематеріального активу з визначеним строком корисної експлуатації перелідаються 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:

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

ЗАПАСИ

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

Запаси - це активи, які:

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

Запаси враховувати за однорідними групами.

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

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

Витрати на придбання:

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

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

Причинами списання запасів до чистої вартості реалізації є:

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

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

Вартість малоцінних та швидкозношуваних предметів, що передані в експлуатацію, списується з балансу з подальшою організацією оперативного кількісного обліку таких предметів за 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 загалом) вести без використання окремого субрахунку.

ДЕБІТОРСЬКА ЗАБОРГОВАНІСТЬ

Визнання, класифікацію та розкриття інформації щодо дебіторської заборгованості здійснювати відповідно до МСФЗ 7 «Фінансові інструменти: розкриття», МСБО 1 «Подання фінансових звітів» та МСБО 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 поділяти на поточну та довгострокову.

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

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

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

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

Виділяти 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 оцінювати за її справедливою вартістю на дату укладання угоди плюс витрати на операцію, які прямо відносяться до фінансового активу. Витрати за операцією - це додаткові витрати, що безпосередньо належать до придбання або вибуття фінансового активу і включають, крім іншого: винагороди агентам, консультантам, брокерам, біржам, а також невідшкодовані податки та збори.

Після первісного визнання дебіторську заборгованість оцінювати 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.

Оцінка поточної дебіторської заборгованості ґрунтується на первісній (справедливій) вартості, якщо не можливо чітко визначити термін погашення такої заборгованості.

Для обліку довгострокової дебіторської заборгованості використовувати рахунок 18 «Довгострокова дебіторська заборгованість та інші необоротні активи», а саме субрахунок 183 «Інша довгострокова дебіторська заборгованість».

Аналітичний облік довгострокової дебіторської заборгованості вести за кожним дебітором, групою, за видами заборгованості, термінами її виникнення і погашення. Регістром аналітичного обліку розрахунків з дебіторами є реєстр дебіторів.

Для обліку короткострокової дебіторської заборгованості застосовувати рахунок:

- 377 «Розрахунки з іншими дебіторами» - для відображення розрахунків з Боржником.

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

ОБЛІК ГРОШОВИХ КОШТІВ

Грошові кошти складаються з грошових коштів в банках, готівки в касі і депозитів до запитання.

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

Фінансова звітність Товариства складається в національній валюті України (гривні), що є функціональною валютою.

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 перераховувати та відображати 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.

ФІНАНСОВІ ІНВЕСТИЦІЇ

Фінансові інвестиції обліковують відповідно до МСБО 32 «Фінансові інструменти: подання» і МСФЗ 9 «Фінансові інструменти».

З метою складання фінансової звітності фінансові інвестиції класифікувати за категоріями:

- призначені для торгівлі;
- утримувані до погашення;
- наявні для продажу;
- інвестиції в асоційовані та дочірні компанії.

Інвестиції, призначені для торгівлі, обліковують за справедливою вартістю з віднесенням їх змін на прибуток або збиток.

Інвестиції, утримувані до погашення, це непохідні фінансові активи з фіксованими платежами або платежами, які підлягають визначенню, а також фіксованим строком погашення, що їх підприємство має реальний намір та здатність утримувати до погашення.

Вони обліковуються за амортизованою собівартістю. Інвестиції, які не мають фіксованого терміну погашення, обліковують за собівартістю.

Первісною оцінкою фінансових активів є справедлива вартість плюс витрати на операції, які прямо відносяться до їх придбання. Свідченням справедливої вартості є ціни котування на активному ринку. Якщо ринок для фінансового інструмента не є активним, справедливу вартість встановлювати шляхом:

- застосування останніх ринкових операцій, якщо вони доступні;
- послання на поточну справедливу вартість іншого інструмента, який в основному є подібним.

Фінансові активи, доступні для продажу - це непохідні фінансові активи, призначені як доступні для продажу і не класифіковані як: а) позики та дебіторська заборгованість; б) утримувані до строку погашення інвестиції або в) фінансові активи за справедливою вартістю з відображенням переоцінки як прибутку або збитку.

Інвестиції, наявні для продажу, обліковуються за справедливою вартістю з віднесенням їх змін на власний капітал.

Інвестиції в асоційовані компанії враховуються за методом участі в капіталі. Інвестиції в дочірні компанії оцінювати за методом історичної собівартості.

Фінансові інвестиції оцінювати за їхньою справедливою вартістю за винятком позик, дебіторської заборгованості та інвестицій утримуваних до погашення, їх слід оцінювати за амортизованою собівартістю, застосовуючи метод ефективного відсотка. Амортизована собівартість - це первісна вартість інструмента мінус виплати основної суми, плюс (або мінус) накопичена амортизація будь-якої різниці між цією первісною сумою та сумою погашення та мінус будь-яке зменшення корисності.

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 збитком 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.

ВИТРАТИ НА ПОЗИКИ

Товариство для складання фінансової звітності застосовує підхід до обліку витрат на позики, відображений в МСБО 23 «Витрати на позики».

Витрати на позики - витрати на сплату відсотків та інші витрати, понесені підприємством у зв'язку із запозиченням коштів.

Витрати на позики включають:

- а) витрати на сплату відсотків, обчислені за допомогою методу ефективного відсотка, як описано в МСБО 39 «Фінансові інструменти: визнання та оцінка»;
- б) фінансові витрати, пов'язані з фінансовою орендою і визнані згідно з МСБО 17 «Оренда»;
- в) курсові різниці, які виникають унаслідок отримання позик в іноземній валюті, якщо вони розглядаються як коригування витрат на сплату відсотків.

14.2. Витрати на позики визнаються як витрати того періоду, в якому вони понесені, з відображенням у звіті про фінансові результати, крім кваліфікованих активів.

До кваліфікованих активів відносяться:

- (а) запаси;
- (б) нематеріальні активи;
- (в) інвестиції у нерухомість.

Витрати на позики, які безпосередньо відносяться до придбання, будівництва або виробництва кваліфікованого активу як частина собівартості цього активу капіталізуються.

ТЗОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ»

ЗОВОВ'ЯЗАННЯ ТА РЕЗЕРВИ

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

Зобов'язання Товариства, класифікуються на довгострокові (строк погашення понад 12 місяців) і поточні (термін погашення до 12 місяців).

Оцінка довгострокової кредиторської заборгованості ґрунтується на первісній (справедливій) вартості.

Поточна кредиторська заборгованість обліковується і відображається в Балансі за первісною вартістю, яка дорівнює справедливій вартості отриманих активів або послуг.

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

Облік залучених коштів у фонди фінансування будівництва весті на позабалансовому рахунку №026 «Майно в управлінні» в розрізі окремих ФФБ та Довірителів.

Резерви визнаються, якщо Товариство в результаті певної події в минулому має юридичні або фактичні зобов'язання, для врегулювання яких з більшим ступенем імовірності буде використано відтік ресурсів, і які можна оцінити з достатньою надійністю.

Товариство визнає в якості резервів - резерв відпусток, який формується щомісячно виходячи з фонду оплати праці наступним чином:

- Резерв нараховується, виходячи із заробітної плати кожного працівника за місяць та нарахованих на заробітну плату страхових внесків.
- Заробітна плата нових працівників та звільнених в поточному місяці не включається до розрахунку резерву.

- Щомісяця працівник накопичує 2 дні щорічної оплачуваної відпустки (в т.ч., якщо працівник знаходився на лікарняному).

- З метою врахування підвищення (пониження) заробітної плати для обчислення резерву, щомісячні відрахування до резерву визначаються на останній робочий день місяця.

- Розрахунок відрахувань до резерву на виплату відпусток визначається щомісячно за формулою:

Сума відрахування до резерву = (Фонд оплати праці + нарахування єдиного соціального внеску) / кількість календарних днів у поточному місяці (за виключенням святкових днів) x 2.

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.

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) виплати по закінченні трудової діяльності, такі як пенсії, інші види пенсійного забезпечення, страхування життя та медичне обслуговування по закінченні трудової діяльності;

- в) інші довгострокові виплати працівникам, включаючи додаткову відпустку за вислугу років або оплачувану академічну відпустку, 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;

- г) виплати при звільненні.

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

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 вигід, а сума доходу може бути достовірно визначена.

Дохід Товариства від надання фінансових послуг послуг визнається в періоді їх фактичного надання, незалежно від термінів оплати.

Витрати визнаються 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, (наприклад, нарахування резерву сумнівних боргів).

Транспортно-заготівельні, монтажні-налагоджувальні та інші витрати, пов'язані з придбанням запасів, необоротних активів не включаються до складу витрат, а підлягають віднесенню на відповідні рахунки обліку необоротних активів та запасів.

Для обліку витрат використовуються рахунки 9 класу.

Визначення фінансового результату проводиться поквартально.

Величина нерозподіленого прибутку (непокритих збитків) визначається 1 раз на рік в кінці звітного року.

ВИТРАТИ З ПОДАТКУ 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 та відстроченого податку на прибуток.

Поточний податок на прибуток визначається виходячи з оподаткованого прибутку за рік, розрахованої за правилами податкового законодавства України.

Відстрочені податкові зобов'язання - суми податків на прибуток, що підлягають сплаті в майбутніх періодах відповідно до оподатковуваних тимчасових різниць.

Відстрочені податкові активи - це суми податків на прибуток, що підлягають відшкодуванню в майбутніх періодах відповідно до:

- а) тимчасових різниць, що підлягають вирахуванню;
- б) перенесення невикористаних податкових збитків на майбутні періоди;
- в) перенесення невикористаних податкових пільг на майбутні періоди.

Тимчасові різниці - це різниці між балансовою вартістю активу чи зобов'язання в звіті про фінансовий стан та їх податковою базою.

Тимчасові різниці можуть бути:

- а) тимчасовими різницями, що підлягають оподаткуванню - тимчасові різниці, які при визначенні суми оподаткованого прибутку (податкового збитку) майбутніх періодів спричинять виникнення сум, що підлягають оподаткуванню, коли балансова вартість активу або зобов'язання відшкодується чи погашається;

- б) тимчасовими різницями, що підлягають вирахуванню - тимчасові різниці, які при визначенні суми оподаткованого прибутку (податкового збитку) майбутніх

періодів спричинять виникнення сум, що підлягають вирахуванню, коли балансова вартість активу чи зобов'язання відшкодується або погашається.

Податкова база активу або зобов'язання - це сума, яка використовується для цілей оподаткування цього активу або зобов'язання.

Відстрочений податок визнається у сумі, яка, як очікується, буде сплачена або відшкодована в зв'язку з наявністю різниці між балансовою вартістю активів та зобов'язань, відображених у фінансовій звітності, та відповідними податковими базами активів і зобов'язань. Відстрочені податки на прибуток розраховуються за тимчасовими різницями з використанням балансового методу обліку зобов'язань.

Відстрочені податкові активи та зобов'язання розраховуються за податковими ставками, які, як очікуються, будуть застосовні в періоді, коли будуть реалізовані активи або погашені на основі податкових ставок, що діяли на звітну дату, або про введення яких в дію в найближчому майбутньому було достовірно відомо за станом на звітну дату.

Відстрочені податкові активи відображаються лише в тому випадку, якщо існує ймовірність того, що наявність майбутнього оподаткованого прибутку дозволить реалізувати відстрочені податкові активи або якщо зможуть бути зараховані проти існуючих відкладених податкових зобов'язань.

ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ

Статутний капітал, включає в себе внески учасників. Сума перевищення справедливої вартості отриманих коштів над номінальною вартістю частки учасника відображається як емісійний дохід.

Товариство визнає резервний фонд в складі власного капіталу, сформований відповідно до Статуту компанії. Резервний капітал визначається за підсумками року.

Товариство нараховує дивіденди учасникам, які визнає як зобов'язання на звітну дату тільки в тому випадку, якщо вони були оголошені до звітною дати включно.

Порядок розподілу накопиченого прибутку встановлюється Зборами учасників.

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».

ПОВ'ЯЗАНІ СТОРОНИ

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

Зв'язаними сторонами не вважаються:

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

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

- в) особи, що надають фінансування;

- г) профспілки;

- д) комунальні служби;

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

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

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

Правила взаємин із учасниками групи та особливості формування вартості послуг з адміністрування встановлюються договором.

ПРИМІТКА 2. РОЗКРИТТЯ ДАНИХ ЗВІТНОСТІ.**2.1 НЕМАТЕРІАЛЬНІ 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». Нематеріальні активи відображені в звіті про фінансовий стан ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» по балансовій вартості, що складається як різниця вартості придбання активів і накопиченої амортизації.

Станом на 31 грудня року, що закінчилися 31 грудня 2015 і 2014 рр. ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» обліковувались нематеріальні активи за групами у таких сумах (тис. грн.):

Нематеріальні активи	2015р.	2014р.
Права користування природними ресурсами	-	-
Права користування майном	-	-
Права для знаки для товарів і послуг	-	-
Права на об'єкти промислової власності	-	-
Авторські та суміжні з ними права	10	8
Інші нематеріальні активи	54	54
Загалом	64	62

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

За звітний період нараховано амортизації в сумі 11 тис. грн., а за аналогічний період попереднього року - в сумі 11 тис. грн.

Надійшло нематеріальних активів за звітний період 2015 року в сумі 5 тис. грн., а вибуло нематеріальних активів на суму - 3 тис. грн.

Надійшло нематеріальних активів за аналогічний період попереднього 2014 року в сумі 1 тис. грн. Вибуття нематеріальних активів за 2014 рік не було.

Капітальні інвестиції у нематеріальні активи за звітний період складають 5 тис. грн., залишок на звітну дату 0 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 відноситься до придбання (створення) нематеріальних активів (п.8 МСБО/IAS № 23 «Витрати на позики»), не здійснювалася.

2.2 ОСНОВНІ ЗАСОБИ ТА ІНШІ НЕОБОРОТНІ АКТИВИ.

Основними засобами в ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» вважаються ті активи, які воно придбає (створює) з метою використання їх у процесі своєї основної діяльності,

ТЗОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ»

а також для здійснення адміністративних функцій, очікуваний строк корисного використання яких більше одного року і первісна вартість яких перевищує 2500 грн. Одиницею обліку основних засобів вважається окремих об'єкт. Всі об'єкти основних засобів розподілені на окремі групи.

У звітному періоді облік надходжень, реалізації, іншого вибуття, визнання та оцінка основних засобів проводиться з врахуванням вимог МСБО № 16 «Основні засоби». Всі основні засоби відображені за собівартістю (первісна вартість за мінусом зносу та накопичених збитків від зменшення корисності). Собівартість основних засобів включає ціну придбання, включаючи імпорتنі мита та податки на придбання, які не підлягають відшкодуванню, після вирахування торговельних знижок та цінових знижок, будь-які витрати, які безпосередньо пов'язані з доставкою основних засобів до місця розташування та приведення його в стан, необхідний для експлуатації у спосіб, визначений управлінським персоналом, первісну попередню оцінку витрат на демонтаж, переміщення об'єкта та відновлення території, на якій він розташований, зобов'язання за якими ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» взяла на себе.

Первісна вартість основних засобів на 31 грудня років, що закінчилися 31 грудня 2015 і 2014 рр. по кожній з груп основних засобів становила (тис. грн.):

Основні засоби	2015р.	2014р.
Земельні ділянки	-	-
Капітальні витрати на поліпшення земель	-	-
Будинки та споруди	-	-
Машини та обладнання	54	29
Транспортні засоби	2355	202
Інструменти, прилади та інвентар	42	42
Тварини	-	-
Багаторічні насадження	-	-
Інші основні засоби	-	-
Основні засоби з фінансової оренди	-	-
Загалом	2451	273

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

Групи	Строки корисного використання, років
група 1 - земельні ділянки	-
група 2 - капітальні витрати на поліпшення земель, не пов'язані з будівництвом	15
група 3 - будівлі споруди	20
передавальні пристрої	15
група 4 - машини та обладнання	10
З них:	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 роєлті, 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 2500 гривень	2
група 5 - транспортні засоби	5
група 6 - інструменти, прилади, інвентар, меблі	4
група 7 - тварини	6
група 8 - багаторічні насадження	10
група 9 - інші основні засоби	12
група 10 - бібліотечні фонди, збереження Національного архівного фонду України	-
група 11 - малоцінні необоротні матеріальні активи	5
група 12 - тимчасові (нетитульні) споруди	-
група 13 - природні ресурси	-
група 14 - інвентарна тара	6
група 15 - предмети прокату	5
група 16 - довгострокові біологічні активи	7

Знос (амортизація) основних засобів нараховується щомісячно.

За звітний період нараховано знос (амортизацію) в сумі 27 тис. грн., а за аналогічний період попереднього року - в сумі 24 тис. грн.

Собівартість основних засобів збільшується на суму витрат, пов'язаних з поліпшенням об'єкта (модернізація, модифікація, добування, дообладнання, реконструкція тощо), яке призводить до збільшення майбутніх економічних вигод, первісно очікуваних від використання об'єкта. Вартість поліпшення основних засобів, що капіталізується, амортизується, з використанням прямолінійного методу за тими ж річними ставками, що й відповідні основні засоби.

Сума інвестицій на придбання, створення та модернізацію основних засобів за звітний період складає 2 382 тис. грн., а за аналогічний період попереднього року - в сумі 16 тис. грн.

Інвестиції у капітальне будівництво за звітний період відсутні.

Збільшено первісну вартість основних засобів за звітний період на суму 2 374 тис. грн., вибуло на суму 204 тис. грн. зі зносом 152 тис. грн.

За аналогічний період попереднього року первісна вартість основних засобів зростає на суму 16 тис. грн., вибуло на суму 3 тис. грн. зі зносом 3 тис. грн.

Витрати на ремонт та обслуговування, а також для підтримання об'єкта в робочому стані, включаються у звіт про прибутки та збитки за період, до якого вони відносяться. Доходи чи витрати від вибуття основних засобів визначаються шляхом порівняння надходжень від реалізації та балансової вартості і включаються в інші доходи або витрати від діяльності.

Капіталізація витрат на позики, що відносяться до придбання (створення) об'єктів основних засобів (п.8 МСБО/IAS № 23 «Витрати на позики»), не здійснювалась.

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

Основні засоби, придбані за рахунок цільового фінансування, відсутні.
Основні засоби, передані у заставу, відсутні.

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

Основні засоби, що взяті в операційну оренду на дату кінця звітного періоду: приміщення компанії за адресою: Україна, Львівська область, м. Львів, вул. Миколайчука, будинок №36А. Ця оренда не є фінансовою.

Інвестиційна нерухомість на звітну дату 31 грудня 2015 року на балансі ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» не обліковувалась.

Залишок довгострокової дебіторської заборгованості та інших необоротних активів станом на 31 грудня років, що закінчилися 31 грудня 2015 і 2014 рр. по кожному з компонентів становила (тис. грн.):

Інші необоротні активи	2015р.	2014р.
Заборгованість за майно, що передано у фінансову оренду		
Довгострокові векселі одержані		
Інша дебіторська заборгованість	11 350	11 750
Інші непоточні нефінансові активи		
Непоточні негрошові активи, передані у заставу, які одержувач має право, за договором або за звичаєм, продати чи перезаставити		
Довгострокова дебіторська заборгованість з поточних податків		
Загалом	11 350	11 750

Інша дебіторська заборгованість являє собою видану поворотну фінансову допомогу, зокрема: - ПАТ «Холдингова компанія «ЕКО-ДІМ»; 19 660 тис.грн. - КБП «Галичартбуд».

2.3 ФІНАНСОВІ ІНВЕСТИЦІЇ.

На звітну дату 31 грудня 2015 року поточні фінансові інвестиції відсутні.

Протягом звітного періоду за рік 2015 року поточні фінансові інвестиції додатково не надходили.

За звітний період вартість довгострокових фінансових інвестицій збільшилась на 25 тис. грн. та станом на 31 грудня 2015 року склала 13 299 тис. грн.

Оскільки Товариством прийнято рішення подавати окрему фінансову звітність як єдину фінансову звітність Товариства, то довгострокові інвестиції в дочірні підприємства обліковуються за первісною собівартістю.

Довгостроковою інвестицією в дочірні підприємства Товариства є Товариство з обмеженою відповідальністю «Потоківський целюльний завод». Частка в статутному фонді Товариства становить 100%.

До фінансових активів доступних до продажу ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» відносить інвестиції в акції та корпоративні права, якщо відсоток володіння менш 20%. У зв'язку з відсутністю активного ринку щодо даних акцій та корпоративних прав станом на звітну дату 2015 року інвестиції доступні до продажу обліковуються за собівартістю.

Залишок фінансових інвестицій станом на 31 грудня років, що закінчилися 31 грудня 2015 і 2014 рр. по кожному з компонентів становила (тис. грн.):

Фінансові інвестиції	2015р.	2014р.
Інвестиції, облік яких ведеться за методом участі в капіталі	-	-
Інвестиції в дочірні підприємства, спільні підприємства та асоційовані підприємства	13 299	13 274
Інвестиції, що утримуються до їх погашення	-	-
Інші непоточні фінансові активи	-	-
Інвестиції, облік яких ведеться за методом участі в капіталі	-	-
Інвестиції в дочірні підприємства, спільні підприємства та асоційовані підприємства	-	-
Загалом	13 299	13 274

2.4 ЗАПАСИ.

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

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

Залишок запасів станом на 31 грудня років, що закінчилися 31 грудня 2015 і 2014 рр. по кожному з компонентів становила (тис. грн.):

Запаси	2015р.	2014р.
Сировина і матеріали	-	-
Купівельні напівфабрикати та комплектуючі вироби	-	-
Паливо	-	-
Тара і тарні матеріали	-	-
Будівельні матеріали	-	-
Запасні частини	28	0
Загалом	28	0

Придбано виробничих запасів за звітний період на суму 177 тис. грн., використано в господарській діяльності на суму 49 тис. грн.

За аналогічний період 2014 року було придбано виробничих запасів на суму 62 тис. грн., використано на суму 62 тис. грн.

У звітному періоді товари на баланс ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» не надходили.

Запаси, що оформлені в заставу, на кінець звітного періоду відсутні.

2.5 ДЕБІТОРСЬКА ЗАБОРГОВАНІСТЬ.

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

Сума дебіторської заборгованості з пов'язаними сторонами становить 1 279 тис. грн.

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

ТЗОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ»

Загальна сума поточної дебіторської заборгованості у порівнянні з початком звітного періоду збільшилася на 1 894 тис. грн. та склала 2 816 тис. грн., в т.ч. дебіторська заборгованість за надані послуги – 1 441 тис. грн.

На звітну дату 31 грудня 2015 року основною складовою загальної дебіторської заборгованості є дебіторська заборгованість за надані фінансові послуги на суму 1 441 тис. грн. (51%), дебіторська заборгованість за виданою поворотною фінансовою допомогою – 1 250 тис. грн. (44%), дебіторська заборгованість за виданими авансами на суму 125 тис. грн. (4,4%).

У звітному періоді підприємством нараховано резерв сумнівних боргів у розмірі 1 тис. грн. за дебіторською заборгованістю ЛФ ПАТ «Банк «Київська Русь», який перебуває у стані ліквідації.

2.6 ГРОШІ ТА ЇХ ЕКВІВАЛЕНТИ.

Гроші та їх еквіваленти на 31 грудня років, що закінчилися 31 грудня 2015 і 2014 рр. включають (тис. грн.):

Грошові кошти	2015р.	2014р.
Поточні рахунки в національній валюті	135	64
Каса в національній валюті		
Поточні рахунки в іноземній валюті		
Депозитні рахунки в банку до запитання в національній валюті	358	1 000
Грошові документи в національній валюті		
Загалом	493	1 064

Кошти на поточному рахунку зберігаються переважно у ПАТ «БАНК СІЧ», а кошти на депозитному рахунку зберігаються у ПАТ «Діамантбанк».

2.7 ІНШІ ОБОРОТНІ АКТИВИ.

Інші необоротні активи на балансі ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» відсутні.

ПРИМІТКА 2.9 УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ.

ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» здійснює управління майном станом на кінець звітного періоду в сумі 452 445 тис. грн. Розкриття інформації стосовно управління майном наведено нижче згідно таблиці:

Об'єкти будівництва, щодо яких знаходиться майно Довірителів в управлінні

Об'єкти будівництва, щодо яких знаходиться майно Довірителів в управлінні	Сума залучених коштів в управлінні станом на 31.12.2015р., грн.	Сума залучених коштів в управлінні станом на 31.12.2014р., грн.
Будинок на вул. Стуса в м. Львів	51 640 166	19 673 632
Будинок вул. Величковського в м. Львів	40 484 313	-
Будинок вул. Інструментальна, 49-б в м. Львів	106 533 961	101 319 037
Будинок вул. Мечникова, 16А в м. Львів	-	1 295 667
Будинок на вул. Орна в м. Львів	48 594 285	-
Будинок вул. Під Голоском, 17а в м. Львів	50 355 222	69 883 910
Будинок вул. Скрипника в м. Львів	-	56 452 496
Будинок м. Львів-Винники, вул. Сухомлинського	6 258 838	1 817 445
Будинок по вул. Бойківська, 5 в м. Львів	-	23 353 992
Будинок пр. Червоної Калини в м. Львів	126 270 790	35 068 038
Будинок по пр. Червоної Калини, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49 у м. Львові	10 348 515	-
Будинок по вул. Стуса, 22а у м. Львові	11 959 131	-
ВСЬОГО:	452 445 221	308 864 217

В 2015 році було створено чотири нових ФФБ та припинено функціонування чотирьох фондів фінансування будівництва.

2.10 ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ.

Станом на 31 грудня 2015р. власний капітал ТОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ» (надалі - ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ») включає такі компоненти: Зареєстрований капітал. Резервний капітал. Нерозподілений прибуток (непокритий збиток).

Зареєстрований капітал
Зареєстрований капітал являє собою номінальну вартість часток (голосів). Згідно Статуту ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» зареєстрований (статутний) капітал становить 20 000 000 гривень та поділений на 4 частки між учасниками у %-му відношенні Зареєстрований капітал сплачено повністю грошовими коштами.

Згідно вимог законодавства України стосовно можливості зміни статутного капіталу тільки у разі проведення відповідних реєстраційних змін, коригування, які необхідно було провести згідно із МСФЗ 29 «Фінансова звітність в умовах інфляції», не виконувались.

Резервний капітал
Станом на 31 грудня 2015р. розмір резервного капіталу складає 258 тис. грн.

В 2015 році резервний капітал було збільшено на 102 тис. грн. Власний капітал ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» у порівнянні з початком поточного року збільшився на 2 945 тис. грн. та склав 29 613 тис. грн. Збільшення власного капіталу відбулось за рахунок зростання прибутку на суму 2 945 тис. грн.

2.11 ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ НАСТУПНИХ ВИТРАТ І ПЛАТЕЖІВ.

Забезпечення у звітному періоді визнавалися й обліковувалися відповідно до МСФО № 37 «Забезпечення» умовні зобов'язання та умовні активи», тобто як зобов'язання з невизначеними строками або сумами.

Залишок забезпечення на виплату відпусток працівникам на 01.01.2015р. становить 80 тис. грн., нараховано за звітний період 115 тис. грн., використано у звітному періоді за цільовим призначенням 59 тис. грн. Забезпечення на виплату відпусток працівникам на 31 грудня 2015 року становить 137 тис. грн.

В 2015 році нараховано резерв сумнівних боргів у розмірі 1 тис. грн. за дебіторською заборгованістю ЛФ ПАТ «Банк «Київська Русь», який перебуває у стані ліквідації.

Операції із забезпеченнями по цільовому фінансуванню у звітному періоді не було.

2.12 ЗОБОВ'ЯЗАННЯ.

Зобов'язання ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» у звітному періоді визнавалися, якщо їх оцінка була достовірною для їх визнання та їх погашення, за очікуваннями, призводило до вибуття ресурсів ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ», котрі втілюють у собі економічні вигоди.

Поточні зобов'язання відображаються у балансі по сумі погашення. Поточні зобов'язання з початку звітного періоду збільшилися на 313 тис. грн. та склали 776 тис. грн.

Розмір кредиторської заборгованості за товари, роботи, послуги у порівнянні з початком звітного періоду збільшився на 26 тис. грн. і на кінець звітного періоду складає 26 тис. грн.

2.13 ДОХІД

Доходи ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» визначались відповідно до п.4.25, 4.29-4.32 Концептуальної основи фінансової звітності в редакції Ради МСБО 2010 року як збільшення економічних вигод протягом звітного (облікового) періоду у вигляді надходження або збільшення корисності активів чи зменшення зобов'язань, що вело до збільшення власного капіталу ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ», при умові, що ці вигоди можна було достовірно оцінити.

Доходи від реалізації активів визнавалися, якщо:
а) покупок передавалися ризики та вигоди, пов'язані з правом власності на актив;

б) ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» вже не здійснювалось управління та контроль за реалізованими активами;

в) існувала впевненість, що відбудеться збільшення економічних вигод ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ»;

г-д) витрати, пов'язані з цією операцією, а також сам дохід можна було достовірно оцінити згідно з вимогами МСБО №18 «Дохід».

Доходи від реалізації фінансових і інших послуг визнавалися, якщо:
а) існувала впевненість, що в результаті операції з надання послуг відбудеться збільшення економічних вигод ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ»;

б-г) витрати, пов'язані з цією операцією, ступінь її завершеності на кінець періоду, а також сам дохід можна було достовірно оцінити згідно з вимогами МСБО №18 «Дохід».

Доходи ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» оцінювалися за справедливою вартістю активів, які були отримані або мають бути отримані в майбутньому.

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

Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг). Інші операційні доходи. Дохід від участі в капіталі.

Зокрема, за звітний період 2015 року валовий дохід (виручка) від реалізації послуг складає в сумі 3 753 тис. грн.

За аналогічний період попереднього 2014 року валовий дохід (виручка) від реалізації послуг складає в сумі 2 144 тис. грн.

Інші операційні доходи за періоди (рік) років, що закінчилися 31 грудня 2015 та 2014 рр. (коди рядків 2120 відповідно форми № 2), включають:

Інші операційні доходи	2015р.	2014р.
Дохід від реалізації іноземної валюти		
Дохід від реалізації інших оборотних активів	70	1
Дохід від операційної оренди активів	18	19
Дохід від операційної курсової різниці		
Одержані штрафи, пені, неустойки		
Відшкодування раніше списаних активів		
Дохід від списання кредиторської заборгованості		
Дохід від безоплатно одержаних оборотних активів		
Інші доходи від операційної діяльності		
Відсотки одержані на залишок коштів на поточному рахунку	1844	1 822
Загалом	1 932	1 842

2.14 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 визнавалися, коли виникало зменшення економічних вигод протягом облікового періоду у вигляді вибуття чи амортизації активів або у вигляді виникнення зобов'язань, результатом чого було зменшення власного капіталу.

Елементи операційних витрат за 2015 рік є наступними:

- прями матеріальні витрати	87	тис. грн.
- прями витрати на оплату праці	768	тис. грн.
- прями витрати на соціальні заходи	236	тис. грн.
- амортизація виробничих осн. засобів	39	тис. грн.
- інші прями витрати	895	тис. грн.
- загальновиробничі витрати	0	тис. грн.
Разом:	2025	тис. грн.

Собівартість реалізованих товарів визначалася за формулою ФІФО відповідно до положень МСБО № 2 «Запаси».

Витрати в обліку згруппувались 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 рік 2015 року.

Інші операційні витрати за періоди (рік) років, що закінчилися 31 грудня 2015 та 2014 рр. (коди рядків 2180 форми № 2), включають:

	2015 р.	2014 р.
Собівартість реалізованих необоротних активів	51	-
Сумнівні та безнадійні борги	1	-
Витрати від операційної курсової різниці	-	-
Визнані штрафи, пені, неустойки	-	-
Інші витрати операційної діяльності	140	32
	192	32

Іншими операційними витратами в 2015 році благодійна допомога в розмірі 100 тис. грн. на будівництво пам'ятника, амортизація переданих в оренду основних засобів.

ТЗОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ»
2.15 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 звітний період.

Відстрочений податок являє собою податкові активи або зобов'язання, що виникають в результаті тимчасових різниць між балансовою вартістю активу чи зобов'язання в балансі (звіті про фінансовий стан) та їх податковою базою.

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

Відповідно до Податкового кодексу України ставка податку на прибуток визначена у наступних розмірах:

з 1 січня 2014 року – 18 %.

Підприємство прийняло рішення не застосовувати розрахунок податкових різниць при обрахунку податку на прибуток за 2015 рік у відповідності до ПКУ.

2.16 ПРИМІТКИ ДО ЗВІТУ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ.

В Звіті про рух грошових коштів в статті «Інші надходження» за 2015 рік відображено надходження повернення поворотної фінансової допомоги в сумі 2 510 тис. грн.

В Звіті про рух грошових коштів в статті «Інші витрачання» за 2015 рік відображено витрачання коштів на виплату роаяліті в сумі 160 тис. грн. та видачу поворотної фінансової допомоги – 3 360 тис. грн.

В Звіті про рух грошових коштів в статті «Інші витрачання» за 2014 рік відображено витрачання коштів на виплату роаяліті в сумі 181 тис. грн. та видачу поворотної фінансової допомоги – 10 500 тис. грн.

Основними напрямками витрачання грошових коштів на купівлю товарів робіт послуг в 2015 році були:

- Оренду – 96 тис. грн.
- Банківські послуги – 23 тис. грн.
- Аудиторські послуги – 19 тис. грн.
- Нотаріальні послуги – 275 тис. грн.
- Консультаційні послуги – 6 тис. грн.
- Технічне обслуговування автомобіля -9 тис. грн.
- Канцтовари – 58 тис. грн.
- Послуги зв'язку – 32 тис. грн.
- Страхування – 3 тис. грн.

Основними напрямками витрачання грошових коштів на купівлю товарів робіт послуг в 2014 році складаються з витрачання на:

- Рекламу – 100 тис. грн.
- Оренду – 95 тис. грн.
- Банківські послуги – 6 тис. грн.
- Юридичні послуги – 105 тис. грн.
- Аудиторські послуги – 15 тис. грн.
- Нотаріальні послуги – 199 тис. грн.
- Консультаційні послуги – 10 тис. грн.
- Технічне обслуговування автомобіля -19 тис. грн.
- Канцтовари – 39 тис. грн.
- Послуги зв'язку – 33 тис. грн.

2.17 ПРИМІТКИ ДО ЗВІТУ ПРО ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ.

У звітному 2015 році дивіденди не нараховувалися.

У формі № 4 «Звіт про власний капітал», що затверджена наказом Міністерства України від 07.02.2013р. № 73, показники щодо таких компонентів власного капіталу за МСФЗ як «Емісійний дохід», «Інші резерви» та «Накопичені курсові різниці», які відображаються у формі № 1 «Баланс (Звіт про фінансовий стан)» за звітний 2014 рік, відсутні.

Станом на 31 грудня 2015р. власний капітал ТОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ» (надалі - ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ») включає такі компоненти: Зареєстрований капітал. Резервний капітал. Нерозподілений прибуток (непокритий збиток).

Зареєстрований капітал являє собою номінальну вартість часток (голосів). Згідно Статуту ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» зареєстрований (статутний) капітал становить 20 000 000 гривень та поділений на 5 часток між учасниками у %-му відношенні Зареєстрований капітал сплачено повністю грошовими коштами.

Згідно вимог законодавства України стосовно можливості зміни статутного капіталу тільки у разі проведення відповідних реєстраційних змін, коригування, які необхідно було провести згідно із МСФЗ 29 «Фінансова звітність в умовах інфляції», не виконувались.

Резервний капітал

Станом на 31 грудня 2015р. розмір резервного капіталу складає 258 тис. грн.

В 2015 році резервний капітал було збільшено на 102 тис. грн.

Власний капітал ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» у порівнянні з початком поточного року збільшився на 2945 тис. грн. та склав 29613 тис. грн.

Збільшення власного капіталу відбулося за рахунок зростання прибутку на суму 2945 тис. грн.

Інформація про засновників ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» та їх частки в капіталі ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ»

Учасники	Частка володіння (%)
Корпорація будівельних підприємств «Галичартбуд»	36,83334%
Товариство з обмеженою відповідальністю «Варіант-глобус»	7,583333%
Товариство з обмеженою відповідальністю «Агенство нерухомості «ЕКО-ДІМ»	7,583333%
Товариство з обмеженою відповідальністю виробничо-торгове підприємство «Бодекс»	48 %

Також в 2015 році було здійснено реалізацію ТЗОВ «Варіант-Глобус Плюс» своєї частки в статному капіталі в розмірі 20%, які були продані ТЗОВ ВТП «Бодекс» (18%) та КБП «Галичартбуд» (2%).

ПРИМІТКА 3. РОЗКРИТТЯ ІНФОРМАЦІЇ ПРО ПОВ'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 згідно таблиці № 1 нижче:

Таблиця 1

Власники	Номінальна вартість часток, грн.	% частки
Корпорація будівельних підприємств «Галичартбуд»	7 366 666.80	36,83334%

Товариство з обмеженою відповідальністю виробничо-торгове підприємство «Бодекс»	9 600 000,00	48 %
---	--------------	------

ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» не здійснює спеціальних виплат управлінському персоналу. Всі виплати працівникам обумовлені колективним договором.

Відносини, що виникали в ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» з іншими пов'язаними сторонами наведено в таблиці №2 нижче:

Таблиця 2 (тис. грн.)

Статті (операції)	Період 2015 року		Попереднього 2014р.	
	Всього	В т.ч. зі зв'язаними сторонами	Всього	В т.ч. зі зв'язаними сторонами
Реалізація	3 753	1 357	2 144	1 245
Придбання ТМЦ і послуг	3 320	95	421	96
Дебіторська заборгованість	1 441	1039	1 427	653
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	26	-	-	-

Операції зі зв'язаними сторонами були здійснені на умовах, еквівалентних умовам, що домінують в операціях між незалежними сторонами.

ПРИМІТКА 4. 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.

Загальні економічні умови

За період від дати фінансової звітності до дати її затвердження й подання регулятору стан економіки України продовжував погіршуватись внаслідок триваючої політичної та економічної кризи, веденням АТО та неоголошених воєнних дій. На сьогодні економічні умови функціонування суб'єктів господарювання є важкими, що спричинено різними коливаннями з трендом до знецінення національної валюти, відтоком капіталу з України, згортанням ринків з реалізація товарів й послуг та іншими негативними факторами.

Відповідність діяльності законодавству

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

Однак не може бути впевненості у тому, що регуляторні органи, зокрема Нацкомфінпослуг, 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 ринку фінансових послуг.

Оподаткування

Внаслідок наявності в податковому законодавстві положень, які містять можливе тлумачення норм і вимог, а також внаслідок практики, яка склалася в загально 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.

Пенсії та пенсійні плани

Працівники отримують право на пенсійні виплати з державного пенсійного фонду у сумі накопичених платежів згідно з пенсійним законодавством України. ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ», як роботодавець, здійснює поточні внески на загальнообов'язкове державне страхування, які розраховуються як відсоток від нарахованої у поточному періоді суми заробітної плати своїх працівників. Станом на дату балансу ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» не немає жодних інших зобов'язань зі виплати пенсійних, страхових або інших компенсаційних виплат перед своїми теперішніми або колишніми працівниками.

Судові позови

Станом на 31.12.2015р. судові позови відсутні.

ПРИМІТКА 5. УПРАВЛІННЯ ФІНАНСОВИМИ РИЗИКАМИ.

ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» володіє різними фінансовими активами, які включають переважно дебіторську заборгованість по розрахунках за нарахованим доходами та іншу дебіторську заборгованість, а також грошові кошти, що виникають безпосередньо в ході господарської діяльності ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ».

Основними ризиками, притаманними фінансовим інструментам ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ», є валютний ризик, ризик ліквідності та ризик достатності капіталу. Процес управління ризиками здійснюється під безпосереднім щоденним контролем керівництва ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ», при цьому всі стратегічні рішення орієнтовані на своєчасне виявлення вищезазначених ризиків, їх оцінку та управління.

Валютний ризик

Валютний ризик визначається як ризик того, що вартість фінансового інструменту коливатиметься внаслідок зміни курсів обміну валют. Керівництво ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» враховує інформацію про зміну валютних курсів.

ПРИМІТКА 6. ПРИПИНЕНА ДІЯЛЬНІСТЬ.

ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» повідомляє, що жодного компонента фінансової звітності, що відповідає критеріям припиненої діяльності, немає.

ПРИМІТКА 7. БЕЗПЕРЕРВНІСТЬ ДІЯЛЬНОСТІ.

Протягом звітного періоду діяльність ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» була безперервною. Застереження управлінського персоналу ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» відносно його здатності продовжувати свою діяльність на безперервній основі відсутні.

ПРИМІТКА 8. ПОДІЇ, ЩО ВІДБУЛИСЯ ПІСЛЯ ЗВІТНОЇ ДАТИ.

ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» визначає порядок і дату підписання фінансової звітності та осіб уповноважених підписувати звітність.

При складанні фінансової звітності ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» враховує події, що відбулися після звітної дати і відображає їх у фінансовій звітності відповідно до МСБО № 10 «Події після звітного періоду».

Дата затвердження фінансової звітності до випуску вказана у Примітці 1.4. ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» оцінила в період з 31.12.2015 року й до цієї дати існування наступних подій:

ТЗОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ»

а) події, які свідчать про умови, що існували на кінець звітного періоду (події, які вимагають коригування фінансової звітності за 2015 рік); та
б) події, які свідчать про умови, що виникли після звітного періоду (події, які не вимагають коригування фінансової звітності, але вимагають певних розкриттів).
Жодної з наведених вище подій виявлено не було.

Директор
Головний бухгалтер
м.п.

Качерай В.П.
Бєбешко О.М.

**АУДИТОРСЬКИЙ ВИСНОВОК (ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА)
щодо фінансової звітності Товариства з обмеженою відповідальністю
«Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ» за рік, що закінчився 31.12.2015 року**

Адресат

Учасникам та керівництву ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ», фінансовий звіт якого перевірявся, та може бути використаний для подання до Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг.

ЗВІТ ЩОДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

Ми провели аудит фінансової звітності Товариства з обмеженою відповідальністю «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ» (далі – Товариство), що складається з Балансу товариства (Звіту про фінансовий стан) станом на 31 грудня 2015 року, Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) за 2015 рік, Звіту про рух грошових коштів (за прямим способом) за 2015 рік та Звіту про власний капітал за 2015 рік, зведений Баланс фондів фінансування будівництва станом на 31 грудня 2015 року, а також Приміток до фінансової звітності за рік, що минув (далі – фінансова звітність»).

Основні відомості про Товариство.

- Повне найменування: Товариство з обмеженою відповідальністю «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ»;
- код за ЄДРПОУ 35145288;
- скорочене найменування: ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ»;
- місцезнаходження: 79059, м. Львів, вул. Миколайчука, буд. 36А;
- дата і номер державної реєстрації: зареєстровано 11.05.2007 року, № запису 1415102000017454, останні зміни від 27.10.2015 року за №14151050014017454;
- основний вид діяльності: 64.99 – Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення) н.в.у.;
- свідоцтво про реєстрацію фінансової установи № 155 від 26.07.2007р.;
- ліцензія на діяльність із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю (розпорядження Нацкомфінпослуг № 1778 від 21.07.2015р.) – безстрокова;
- середньооблікова чисельність працівників за 2015 року – 9 чол.
- відокремлені підрозділи – відсутні.

Відповідальність керівництва за фінансову звітність

Керівництво несе відповідальність за підготовку цієї фінансової звітності та її достовірне представлення у відповідності до міжнародних стандартів фінансової звітності («МСФЗ») і за створення системи внутрішнього контролю, яку керівництво визначає необхідною для забезпечення складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилок.

Відповідальність аудитора

Нашою відповідальністю є висловлення думки щодо цієї фінансової звітності на основі результатів проведеного нами аудиту. Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту. Ці стандарти вимагають від нас дотримання відповідних етичних вимог, а також планування та виконання аудиту для отримання достатньої впевненості, що фінансова звітність не містить суттєвих викривлень. Аудит передбачає проведення процедур, необхідних для отримання аудиторських доказів стосовно сум і їх розкриття у фінансовій звітності та примітках до фінансової звітності. Вибір процедур базується на судженні аудитора, включаючи оцінку ризиків суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок зловживань або помилок. Оцінка таких ризиків включає огляд системи внутрішнього контролю щодо підготовки та достовірності фінансової звітності з метою розробки аудиторських процедур, що відповідають даним обставинам, але не з метою висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю Товариства. Аудит включає оцінку доречності і використання облікової політики та обґрунтованості бухгалтерських оцінок, зроблених керівництвом, а також оцінку загального представлення фінансової звітності.

При заключенні договору з Товариством на проведення аудиту розмір суттєвої помилки (невідповідності даних бухгалтерського обліку даним фінансової звітності) не узгоджувався. Керуючись вимогами Міжнародного стандарту аудиту 320 «Суттєвість при плануванні та проведенні аудиту», при аудиторській перевірці розмір суттєвої помилки визначався виходячи з професійного судження аудитора стосовно дій і операцій, які можуть призвести до суттєвих помилок та перекручень фінансової звітності і впливати на економічні рішення користувачів цієї звітності. Аудитором визначено розмір суттєвості, що становить **278 тис. грн.** на звітну дату.

Звітність товариства згідно листа керівництва підготовлена, виходячи з принципу безперервності. Аудиторами були виконані процедури аудиту згідно вимог МСА 570 «Безперервність».

Ми вважаємо, що отримали достатні і належні аудиторські докази для висловлення нашої думки.

Підстава для висловлення умовно-позитивної думки

У зв'язку з тим, що ми не мали змоги спостерігати за інвентаризацією активів, оскільки укладення договору відбулося після її проведення, здійснені і виконані нами альтернативні процедури дають обмежену впевненість щодо даних показників у фінансовій звітності.

Привертасмо вашу увагу також на той факт, що незважаючи на стабілізаційні заходи, які вживаються Урядом України з метою підтримки економіки, існує невизначеність щодо впливу зовнішніх та внутрішніх факторів (в тому числі пов'язаних з інфляцією) на безперервність діяльності Товариства. Ми не маємо змоги передбачити можливі майбутні зміни у цих умовах та їх вплив на фінансовий стан Товариства.

Висловлення думки

На нашу думку, за винятком впливу питань, про які йдеться у параграфі «Підстава для висловлення умовно-позитивної думки» фінансова звітність ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» відображає в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан компанії на 31 грудня 2015 року, а також фінансові результати її діяльності за 2015 рік та рух грошових коштів за рік, що закінчився 31 грудня 2015 року відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності.

ВИСНОВОК ЩОДО ВИМОГ ЗАКОНОДАВЧИХ ТА НОРМАТИВНИХ АКТИВ

Відповідність вартості чистих активів та власного капіталу вимогам законодавства

Вартість чистих активів Товариства станом на 31.12.2015 р. складає 29613 тис. грн. Статутний капітал складає 20000 тис. грн. Різниця між розрахунковою вартістю чистих активів і статутним капіталом становить 9613 тис. грн.

Аудитори констатують, що вартість чистих активів Товариства більша від статутного капіталу та що вимоги п.4 ст.144 Цивільного кодексу України Товариством дотримано.

Розмір статутного капіталу ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» за даними бухгалтерського обліку на 31.12.2015 року складає 20000000 грн. та відповідає заявленому в Статуті товариства, зареєстрованому від 27.10.2015 року за №14151050014017454. Статутний капітал товариством сплачено повністю згідно встановлених термінів. Частка держави в статутному фонді Товариства відсутня.

Характеристика Балансу Фондів фінансування будівництва ТОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ»

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

ТОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ» обліковує майно, передане в управління на окремому Балансі Фондів фінансування будівництва. Станом на 31.12.2015 року зведений баланс Фондів включає наступні статті:

1) дебиторська заборгованість за розрахунками за виданими авансами – 332 317 тис. грн.;
2) гроші та їх еквіваленти (рахунки в банках) – 120 128 тис. грн.;
3) цільове фінансування – 452 445 тис. грн.

Аудиторською перевіркою відхилені в обліку майна, переданого в управління, не виявлено, фінансова інформація щодо залишків коштів на рахунках ФББ станом на 31.12.2015 року та по розрахунках за виданими авансами підтверджена відповідями на зовнішні запити аудиторів.

Аудитором розраховано фінансові показники відповідно до «Ліцензійних умов провадження діяльності із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю», затвердженим розпорядженням Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг України від 24.06.2004р №1225 (зі змінами та доповненнями) далі – Ліцензійні умови, станом на 31 грудня 2015 року і встановлено:

№	Найменування показників	Позитивне значення	Значення станом на 31.12.15р.
1	2	3	4
1	Коефіцієнт платоспроможності	K 1	не менше 0,08 0,24
2	Коефіцієнт абсолютної ліквідності	K 2	не менше 0,2 0,64

Коефіцієнт абсолютної ліквідності розраховується фінансовою компанією без урахування активів та зобов'язань ФББ та ФОН.

Для розрахунку коефіцієнта платоспроможності активи ліцензіата поділяються на групи за ступенем ризику та підсумовуються з урахуванням відповідних коефіцієнтів важення.

Товариство (управитель) в процесі діяльності управління ФББ на 31.12.2015 року підтримує розмір оперативного резерву не меншим 5% коштів, залучених від установників управління майном, що відповідає ліцензійним вимогам.

Як видно з розрахунків фінансових показників ТОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ» дотримується встановлених ліцензійними умовами діяльності нормативів ведення діяльності. Значення коефіцієнтів платоспроможності та абсолютної ліквідності є значно вищими ніж мінімально необхідні для фінансової компанії. Це свідчить про платоспроможність та ліквідність фінансової компанії і також великий потенціал для подальшого залучення грошових коштів від установників управління майном.

Ідентифікації та оцінки аудитором ризиків суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства.

Під час проведення аудиту нами оцінено ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства або помилок. Відповідно до МСА 240 «Відповідальність аудитора, що стосується шахрайства, при аудиті фінансової звітності» аудиторський ризик суттєвого викривлення фінансової звітності, розрахований аудитором ідентифікований та оцінений як низький. Аудитори не отримали доказів стосовно суттєвого викривлення фінансової звітності Товариства внаслідок шахрайства чи помилок. Однак, через властиві обмеження аудиту існує неминучий ризик того, що деякі суттєві викривлення фінансової звітності можуть не виявитися навіть у тому разі, якщо аудит належно спрямований і виконується відповідно до МСА.

Основні відомості про аудиторську фірму

Повна назва: Товариство з обмеженою відповідальністю аудиторська консалтингова фірма «Бізнес Партнери», код ЄДРПОУ 37741155;
місцезнаходження: 79058 Україна, м.Львів вул.Масарика 18/130;
тел.(032) 249-36-61, 0503173661;

Свідоцтво про внесення до Реєстру суб'єктів аудиторської діяльності № 4463 згідно рішення АПУ від 29.09.2011 р. № 239/3 термін дії до 29.09.2016 року;

Свідоцтво про відповідність системи контролю якості аудиторських послуг №0291 згідно рішення АПУ від 01.11.2012 року №260/4;

Свідоцтво про внесення до реєстру аудиторських фірм, які можуть проводити аудиторські перевірки професійних учасників ринку цінних паперів № П000075 від 02.04.2013 р. термін дії до 29.09.2016 р.

Керівник робочої групи-аудитор Цуприк Наталія Андріївна, сертифікат №005601 від 25.12.2003 року чинний до 25.12.2018 р.

Аудитор Мельник Андрій Романович, сертифікат серії А№006044 від 26.12.2005 року чинний до 26.12.2020 року.

Умови договору на проведення аудиту.

Дата і номер договору: договір № 65 від 15.01.2016 року

Дата початку та дата закінчення аудиту: 15.01.2016 р. по 05.02.2016 р.

Аудитор Мельник А.Р.
Сертифікат аудитора серії А № 006044

Директор Цуприк Н.А.
ТОВ АКФ «Бізнес Партнери»
Сертифікат аудитора № 005601

Дата аудиторського висновку: 05 лютого 2016 року

Висновок складено у 3-х примірниках на адресу:

1-2) ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ»;
3) ТОВ АКФ «Бізнес Партнери».