

	Дата (рік, місяць, число)	КОДИ		
		2015	01	01
Підприємство	ТЗОВ «Фінансова компанія»ЕКО-ДІМ»	за ЄДРПОУ	35145288	
Територія		за КОАТУУ	4610137500	
Організаційно-правова форма господарювання		за КОПФГ		
Вид економічної діяльності	Надання інших фінансових послуг	за КВЕД	64.99	
Середня кількість працівників ¹	8			
Адреса, телефон	79059, м. Львів, вул. Миколайчука, будинок № 36А, (032) 294-46-75			

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

Б А Л А Н С (Звіт про фінансовий стан) на 31 грудня 2014 р.

Форма №1 за ДКУД 1801001

АКТИВ	Код рядка	На початок звітного періоду		На кінець звітного періоду
		1	2	
I. Необоротні активи				
Нематеріальні активи:	1000	39		29
первісна вартість	1001	61		62
накопичена амортизація	1002	(22)		(33)
Незавершені капітальні інвестиції	1005	-		-
Основні засоби:	1010	85		78
первісна вартість	1011	260		273
знос	1012	(175)		(195)
Інвестиційна нерухомість	1015	-		-
Довгострокові біологічні активи	1020	-		-
Довгострокові фінансові інвестиції:				
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	-		-
інші фінансові інвестиції	1035	13 234		13 274
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	1 950		11 750
Відстрочені податкові активи	1045	7		14
Інші необоротні активи	1090	-		-
Усього за розділом I	1095	15 315		25 145
II. Оборотні активи				
Запаси	1100	-		-
Поточні біологічні активи	1110	-		-
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги:	1125	1 427		915
Дебіторська заборгованість за розрахунками				
за виданими авансами	1130	7		5
з бюджету	1135	-		-
у тому числі з податку на прибуток	1136	-		-
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	1140	4		2
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	-		-
Поточні фінансові інвестиції	1160	-		-
Гроші та їх еквіваленти	1165	240		1 064
Рахунки в банках	1167	240		1 064
Витрати майбутніх періодів	1170	-		-
Інші оборотні активи	1190	-		-
Усього за розділом II	1195	1 678		1 986
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	-		-
БАЛАНС	1300	16 993		27 131
ПАСИВ				
	Код рядка	На початок звітного періоду		На кінець звітного періоду
1	2	3		4
I. Власний капітал				
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	12 000		20 000
Капітал у дооцінках	1405	-		-

Б А Л А Н С (Продовження)

	1	2	3	4
Додатковий капітал		1410	-	-
Резервний капітал		1415	115	156
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)		1420	4 518	6 512
Неоплачений капітал		1425	-	-
Вилучений капітал		1430	-	-
Усього за розділом I	1495	16 633	26 668	
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	-	-
Усього за розділом II	1595	-	-	
III. Поточні зобов'язання і забезпечення				
Короткострокові кредити банків		1600	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за:				
довгостроковими зобов'язаннями		1610	-	-
товари, роботи, послуги		1615	131	-
розрахунками з бюджетом		1620	102	383
у тому числі з податку на прибуток		1621	102	383
розрахунками зі страхування		1625	-	-
розрахунками з оплати праці		1630	-	-
Поточні забезпечення		1660	123	80
Доходи майбутніх періодів		1665	-	-
Інші поточні зобов'язання		1690	4	-
Усього за розділом III	1695	360	463	
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групи вибуття	1700	-	-	
БАЛАНС	1900	16 993	27 131	

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

	Дата (рік, місяць, число)	КОДИ		
		2015	01	01
Підприємство	ТЗОВ «Фінансова компанія»ЕКО-ДІМ» за ЄДРПОУ	35145288		

ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ (звіт про сукупний дохід) за 2014 р.

Форма №2 за ДКУД 1801003

I. Фінансові результати				
Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року	
			1	2
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	2 144		1 285
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	-		-
Валовий:				
прибуток	2090	2 144		1 285
збиток	2095	-		-
Інші операційні доходи	2120	1 842		843

ТЗОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ»

ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ (Продовження)

1	2	3	4
Адміністративні витрати	2130	(1 186)	(1 125)
Витрати на збут	2150	(304)	(24)
Інші операційні витрати	2180	(32)	(230)
Фінансові результати від операційної діяльності:			
прибуток	2190	2 464	749
збиток	2195	-	-
Дохід від участі в капіталі	2200	-	-
Інші фінансові доходи	2220	-	-
Інші доходи	2240	-	-
Фінансові витрати	2250	-	-
Втрати від участі в капіталі	2255	-	-
Інші витрати	2270	-	-
Фінансовий результат до оподаткування:			
прибуток	2290	2 464	749
збиток	2295	-	-
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	(429)	(144)
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-
Чистий фінансовий результат:			
прибуток	2350	2 035	605
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	2 035	605

III. Елементи операційних витрат

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	62	42
Витрати на оплату праці	2505	571	574
Відрахування на соціальні заходи	2510	197	195
Амортизація	2515	35	50
Інші операційні витрати	2520	657	518
Разом	2550	1 522	1 379

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		
2015	01	01
35145288		

Підприємство ТЗОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ» за ЄДРПОУ

ЗВІТ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ (за прямим методом) за 2014 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	3 009	611
Повернення податків і зборів	3005	-	-
у тому числі податку на додану вартість	3006	-	-
Цільового фінансування	3010	17	-
Надходження від отримання субсидій, дотацій	3011	-	46
Надходження від повернення авансів	3020	14	-
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	1 822	805
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035	-	2
Надходження від операційної оренди	3040	-	-
Надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045	-	-
Інші надходження	3095	700	-
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	(774)	(202)
Праці	3105	(498)	(436)
Відрахувань на соціальні заходи	3110	(239)	(214)
Зобов'язань з податків і зборів	3115	(282)	(241)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	(156)	(129)
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	(126)	(112)
Витрачання на оплату авансів	3135	(224)	(149)
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	-	(45)
Інші витрачання	3190	(10 681)	(175)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	(7 136)	24
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	-	-
Інші надходження	3250	-	-
Витрачання на придбання:			
фінансових інвестицій	3255	(40)	-
необоротних активів	3260	-	(7)
Виплати за деривативами	3270	-	-
Витрачання на надання позик	3275	-	-
Інші платежі	3290	-	-
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	(40)	(7)
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	-	-
Інші платежі	3390	-	-
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	8 000	-
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	824	17
Залишок коштів на початок року	3405	240	223
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	-	-
Залишок коштів на кінець року	3415	1 064	240

Дата (рік, місяць, число)

КОДИ		
2015	01	01
35145288		

Підприємство

ТЗОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ»

за ЄДРПОУ

ЗВІТ ПРО ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ за 2014 рік

Форма № 4 Код за ДКУД

1801005

Стаття	Код	Зреєстрований капітал	Капітал у доцінках	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	12 000	-	-	115	1 414	-	-	13 529

ТЗОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ»

Звіт про власний капітал (продовження)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Коригування:									
Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	3 104	-	-	3 104
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на початок року	4095	12 000	-	-	115	4 518	-	-	16 633
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	2 035	-	-	2 035
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	-	-	-	-	-	-	-	-
Розподіл прибутку:									
Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	-	-	-	-
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-	-	-	-
Відрахування до резервного капіталу	4210	-	-	-	41	(41)	-	-	-
Внески учасників:									
Внески до капіталу	4240	8 000	-	-	-	-	(8 000)	-	-
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	8 000	-	8 000
Вилучення капіталу:									
Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-	-
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-	-
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом змін у капіталі	4295	8 000	-	-	41	1 994	-	-	10 035
Залишок на кінець року	4300	20 000	-	-	156	6 512	-	-	26 668

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ЗА РІК,
ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2014 РОКУТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЕКО-ДІМ»
(далі – Компанія або Товариство)ПРИМІТКА 1. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ
ПРИМІТКА 1.1 ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ ПРО КОМПАНІЮ.
Інформація про юридичну особу

Повне найменування заявника (з установчих документів)	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ"ЕКО-ДІМ"
Скорочене найменування заявника (з установчих документів, у разі наявності)	ТОВ "ФК"ЕКО-ДІМ"
Код за ЄДРПОУ	35145288
Дата державної реєстрації юридичної особи	11.05.2007
Наявність відокремлених підрозділів юридичної особи (так/ні)	ні

Інформація про місцезнаходження та комунікаційні засоби юридичної особи

Код території за КОАТУУ	4610137500		
Поштовий індекс	79059	Область	Львівська область
Район / Район населеного пункту (за наявності)	Львів, місто	Населений пункт	Львів
		Вулиця*	МИКОЛАЙЧУКА
Корпус (за наявності)	-	Будинок	36А
		Квартира, офіс (за наявності)	-
Міжміський телефонний код / код оператора мобільного зв'язку	032	Телефон	(032) 294-46-75 / 294-46-76
		Факс (за наявності)	(032) 294-46-80
Електронна пошта	ekodim@gmail.com	ВЕБ-сторінка (за наявності)	www.finance.eko-dim.com

Інформація про види фінансових послуг, що надає чи планує надавати юридична особа

Види фінансових послуг	Необхідність наявності ліцензії (так/ні)
ПРОВАДЖЕННЯ ДІЯЛЬНОСТІ ІЗ ЗАЛУЧЕННЯ КОШТІВ УСТАНОВНИКІВ УПРАВЛІННЯ МАЙНОМ ДЛЯ ФІНАНСУВАННЯ ОБ'ЄКТІВ БУДІВНИЦТВА ТА/АБО ЗДІСНЕННЯ ОПЕРАЦІЙ З НЕРУХОМІСТЮ	так

Інформація про статутний (складений) капітал (за наявності відповідно до законодавства)

Зареєстрований розмір статутного (складеного) капіталу	20000000
Фактично сплачений розмір статутного (складеного) капіталу	20000000
Частка статутного капіталу, що належить державі, %	0
Частка статутного (складеного) капіталу, що належить нерезидентам, %	0

Відомості про керівника юридичної особи

Прізвище, ім'я та по батькові і найменування посади керівника	Директор Дацків Ростислав Михайлович,
---	---------------------------------------

* Для проспекту, бульвару, провулку, узвозу, площі перед їх назвами зазначається відповідно слово "проспект", "бульвар", "провулок", "узвіз", "площа", "майдан".

Відомості про головного бухгалтера або особу, на яку покладено ведення бухгалтерського обліку

Прізвище, ім'я та по батькові головного бухгалтера	Прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи – підприємця, на якого покладено ведення на договірних засадах бухгалтерського обліку	Повне найменування та код за ЄДРПОУ юридичної особи, на яку покладено ведення на договірних засадах бухгалтерського обліку
Качерай Василь Петрович		

Інформація про проведення внутрішнього фінансового моніторингу

Дата документа про призначення працівника, відповідального за проведення внутрішнього фінансового моніторингу	07.07.2008	Номер документа про призначення працівника, відповідального за проведення внутрішнього фінансового моніторингу	25
Прізвище, ім'я та по батькові працівника, відповідального за проведення внутрішнього фінансового моніторингу	Мота Павло Ярославович		

Інформація про ліцензії, що видані іншими, ніж Держфінпослуг і Нацкомфінпослуг, органами ліцензування

Назва ліцензії	-		
Орган, який видав ліцензію	-		
Дата видачі ліцензії	-	Серія та номер виданої ліцензії	-
Дата початку дії ліцензії	-	Строк дії ліцензії	-
Дата закінчення дії ліцензії	-	Дата закінчення дії ліцензії	-
Назва посади особи, що підписала ліцензію	-		
Статус ліцензії (чинна ліцензія, анульована)	-		

Відомості про учасників (засновників, акціонерів) заявника (які володіють часткою (паєм, пакетом акцій), що становить не менш як 10 відсотків статутного капіталу) та інших пов'язаних осіб заявника

1. Відомості про учасників (засновників, акціонерів) заявника (які володіють часткою (паєм, пакетом акцій), що становить не менш як 10 відсотків статутного капіталу)

№ з/п	Повне найменування юридичних осіб – учасників (засновників, акціонерів) заявника, або прізвище, ім'я, по батькові фізичних осіб – учасників (засновників, акціонерів) заявника	Код за ЄДРПОУ*	Місцезнаходження юридичних осіб – учасників (засновників, акціонерів) заявника, або прізвище, ім'я, по батькові фізичних осіб – учасників (засновників, акціонерів) заявника	Частка учасників (засновників, акціонерів) заявника в статутному капіталі заявника, %
1	Юридичні особи	-	-	-
1.1	КОРПОРАЦІЯ БУДІВЕЛЬНИХ ПІДПРИЄМСТВ «ГАЛИЧАРТБД»	32894492	79058, м.Львів, вулиця Бескидська, буд.44	34,8333
1.2	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ВАРІАНТ-ГЛОБУС ПЛЮС»	34168000	79044, м.Львів, вулиця Бойківська, буд.5	20
1.3	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ ВИРОБНИЧО-ТОРГОВЕ ПІДПРИЄМСТВО «БОДЕКС»	20843953	79056, м. Львів, вулиця Бескидська, буд.44	30
2	Фізичні особи	-	-	-
Усього: 3				

* Для нерезидентів вказати наявні реквізити реєстрації, а також назву та адресу органу, який здійснив таку реєстрацію.

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

*** Паспортні дані - серія, номер паспорта, ким і коли виданий.

ТЗОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ»

2. Відомості про юридичних осіб, які контролюються учасниками (засновниками, акціонерами) заявника (які володіють часткою (паєм, пакетом акцій), що становить не менш як 10 відсотків статутного капіталу заявника)

№ з/п	Повне найменування юридичної особи або П.І.Б. фізичної особи учасника (засновника, акціонера)	Код за ЄДРПОУ юридичної особи, яка контролюється учасником (засновником, акціонером)*	Повне найменування юридичної особи, яка контролюється учасником (засновником, акціонером)	Символ юридичної особи, яка контролюється учасником (засновником, акціонером)**	Місцезнаходження юридичної особи, яка контролюється учасником (засновником, акціонером)	Частка в статутному капіталі юридичної особи, яка контролюється учасником (засновником, акціонером), %
1	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ВАРІАНТ-ГЛОБУС ПЛЮС»	35145288	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЕКО-ДІМ»	ф	79059, Львівська обл., місто Львів, вулиця Миколайчука, будинок 36А	20
2	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ ВИРОБНИЧО-ТОРГОВЕ ПІДПРИЄМСТВО «БОДЕКС»	33461743	ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО "СТАТОК"	і	79058, Львівська обл., місто Львів, вулиця Ставова, будинок 7 "В", нежиле приміщення 25-34	100
3	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ ВИРОБНИЧО-ТОРГОВЕ ПІДПРИЄМСТВО «БОДЕКС»	35145288	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЕКО-ДІМ»	ф	79059, Львівська обл., місто Львів, вулиця Миколайчука, будинок 36А	30
4	КОРПОРАЦІЯ БУДІВЕЛЬНИХ ПІДПРИЄМСТВ «ГА-ЛИЧАРТБУД»	35444227	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ТЕЛЕРАДІ-ОКМПАНІЯ "ЕКО-ТІВІ"	і	79058, Львівська обл., місто Львів, вулиця Замарстинівська, будинок 112	20
5	КОРПОРАЦІЯ БУДІВЕЛЬНИХ ПІДПРИЄМСТВ «ГА-ЛИЧАРТБУД»	35145288	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЕКО-ДІМ»	ф	79059, Львівська обл., місто Львів, вулиця Миколайчука, будинок 36А	34,8333

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 об'єктивних 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 2014 році складається на основі МСФЗ, що означає подання ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» фінансової звітності за рік, що закінчився 31-го грудня 2014 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 2014 рік.

Валюта виміру та представлення

Основою є на економічній 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 інше. 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 відрізнятися від цих оцінок.

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

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

* Юридична особа, що прямо або опосередковано контролюється відповідною особою чи перебуває під спільним контролем з такою особою.

** б - банк, ф - небанківська фінансова установа, і - інше господарське товариство (якщо частка особи чи групи пов'язаних з нею осіб у ньому становить не менш як 10 %).

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» «20» лютого 2015р.

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, вважати історичну вартість (совіартість).

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 придбані, але не введені в експлуатацію основні засоби.

Об'єкти основних засобів, які відповідають критеріям визнання активу, оцінюються за їх собівартістю.

Совіартість об'єктів основних засобів складається з:

- а) ціни його придбання, включаючи імпортні мита та невідшкодовані податки на придбання після вирахування торговельних знижок та цінних знижок;
- б) будь-яких витрат, які безпосередньо пов'язані з доставкою активу до місця розташування та приведення його в стан, необхідний для експлуатації у спосіб, визначений управлінським персоналом;
- в) первісної попередньої оцінки витрат на демонтаж, переміщення об'єкта та відновлення території, на якій він розташований, зобов'язання за якими суб'єкт господарювання бере або коли купує цей об'єкт, або коли використовує його протягом певного періоду з метою, яка відрізняється від виробництва запасів протягом цього періоду.

Совіартість 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 визначати, виходячи з очікуваної корисності активу.

Строк корисного використання по групах однорідних об'єктів основних засобів визначається комісією з призначення 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, експлуатація та ремонтні основних засобів списувати на витрати в періоді їх виникнення. Вартість істотних оновлень і вдосконалень основних засобів капіталізувати. Якщо при заміні одного з

ТЗОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ»

компонентів складних об'єктів основних засобів виконані умови визнання матеріального активу, то відповідні витрати додаються до балансової вартості складного об'єкта, а операція по заміні розглядається як реалізація (вибуття) старого компонента.

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

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

НЕМАТЕРІАЛЬНІ АКТИВИ

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

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

Об'єкти нематеріальних активів класифікувати за окремими групами:

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

Якщо наступні витрати на нематеріальні активи 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 передбаченої комісією.

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

- очікуваного морального зносу, правових або інших обмежень щодо строків використання або інших факторів;
- строків використання подібних активів, затверджених Директором Товариства.

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 продовженим, 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 переглядати на кінець кожного фінансового року.

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

Комісії перевіряти зменшення корисності нематеріального активу з невизначеним строком корисної експлуатації шляхом порівняння суми його очікуваного відшкодування з його балансовою вартістю:

- 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 дебитором, групою, за видами заборгованості, термінами її виникнення і погашення. Реєстром 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 обліковувати 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 компанії.

Інвестиції, призначені для торгівлі, обліковувати 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, обліковувати за собівартістю.

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

- застосування останніх ринкових операцій, якщо вони доступні;
- посилення 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».

ТЗОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ»

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 дальність Товариства.

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

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

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:

- витрати на сплату відсотків, обчислені за допомогою методу ефективного відсотка, як описано в МСБО 39 «Фінансові інструменти: визнання та оцінка»;
- фінансові витрати, пов'язані з фінансовою орендою і визнані згідно з МСБО 17 «Оренда»;
- 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:

- запаси;
 - нематеріальні активи;
 - інвестиції у нерухомість.
- Витрати на позики, які безпосередньо відносяться до придбання, будівництва або виробництва кваліфікованого активу як частина собівартості цього активу капіталізуються.

ЗОБОВ'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, класифікувати 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 вести 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 потрібно відіт 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) × 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:

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

- тимчасових різниць, що підлягають вирахуванню;
 - перенесення невикористаних податкових збитків на майбутні періоди;
 - перенесення невикористаних податкових пільг на майбутні періоди.
- Тимчасові різниці - це різниці між балансовою вартістю активу чи зобов'язання в звіті про фінансові результати та їх податковою базою.

Тимчасові різниці можуть бути:

- 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 відшкодовується чи погашається;
- 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 відшкодовується 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 застосовані в період, коли будуть реалізовані активи або погашені на основі податкових ставок, що діляти 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 звітної дати включно.

Порядок розподілу накопиченого прибутку встановлюється Зборами учасників.

СЕМЕНТИ

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:

- 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;
 - два контролюючі учасники, просто тому, що вони здійснюють спільний контроль за діяльністю спільного підприємства;
 - особи, що надають фінансування;
 - профспілки;
 - комунальні служби;
 - департаменти та агентства органу державної влади, що не контролюють, не здійснюють спільного контролю або не мають суттєвого впливу на компанію, що звітує,
 - просто тому, що вони мають звичайні відносини з компанією (навіть якщо вони можуть обмежувати свободу дії компанії або брати участь у процесі прийняття рішень компанією);
 - 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 фінансові результати ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» по балансовій вартості, що складається як різниця вартості придбання активів і накопиченої амортизації.

Станом на 31 грудня року, що закінчився 31 грудня 2014 і 2013 рр. ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» обліковувались нематеріальні активи за групами у таких сумах (тис. грн.):

ТЗОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ»

Нематеріальні активи	2014р.	2013р.
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	8	7
Інші нематеріальні активи	54	54
Загалом	62	61

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

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

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

Надійшло нематеріальних активів за аналогічний період попереднього 2013 року в сумі 1 тис. грн. Вибуття нематеріальних активів за 2013 рік не було.

Капітальні інвестиції у нематеріальні активи за звітний період складають 1 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 відносяться до придбання (створення) нематеріальних активів (п.8 МСБО/IAS № 23 «Витрати на позики»), не здійснювалась.

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, а також для здійснення адміністративних функцій, очікуваний строк корисного використання яких більше одного року і первісна вартість яких перевищує 2500 грн. Одиницю 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 проводився 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 імпорти мита та податки на придбання, які не підлягають відшкодуванню, після вирахування торговельних знижок та цінних 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 2014 і 2013 рр. по кожній з груп основних засобів становила (тис. грн.):

Основні засоби	2014р.	2013р.
Земельні ділянки	-	-
Капітальні витрати на поліпшення земель	-	-
Будинки та споруди	-	-
Машини та обладнання	29	32
Транспортні засоби	202	186
Інструменти, прилади та інвентар	42	42
Тварини	-	-
Багаторічні насадження	-	-
Інші основні засоби	-	-
Основні засоби з фінансової оренди	-	-
Загалом	273	260

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 роялті, та/або програм, які визнаються нематеріальним активом), інші інформаційні системи, комутатори, маршрутизатори, модулі, модеми, джерела безперебійного живлення та засоби їх підключення до телекомунікаційних мереж, телефони (в тому числі стільникові), мікрофони і рації, вартість яких перевищує 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	-
група 12 - тимчасові (нетитульні) споруди	5
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 24 тис. грн., а за аналогічний період попереднього року - в сумі 28 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 16 тис. грн., а за аналогічний період попереднього року - в сумі 6 тис. грн.

Інвестиції у капітальне будівництво за звітний період відсутні. Збільшено первісну вартість основних засобів за звітний період на суму 16 тис. грн., вибуло на суму 3 тис. грн. зі зносом 3 тис. грн.

За аналогічний період попереднього року первісна вартість основних засобів зросла на суму 6 тис. грн., вибуло на суму 14 тис. грн. зі зносом 14 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. Миколо-лайчука, будинок №36А. Ця оренда не є фінансовою.

Інвестиційна нерухомість на звітну дату 31 грудня 2013 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 2014 і 2013 рр. по кожному з компонентів становила (тис. грн.):

Інші необоротні активи	2014р.	2013р.
Заборогованість за майно, що передано у фінансову оренду	-	-
Довгострокові векселі одержані	-	-
Інша дебіторська заборгованість	11 750	1 950
Інші непоточні нефінансові активи	-	-
Непоточні негрошові активи, передані у заставу, які одержувач має право, за договором або за зичаєм, продати чи переадавати	-	-
Довгострокова дебіторська заборгованість з поточних податків	-	-
Загалом	11 750	1 950

Інша дебіторська заборгованість являє собою видану поворотну фінансову допомогу, зокрема:

10 500 тис.грн. – ПАТ «Холдингова компанія «ЕКО-ДІМ»;
1 250 тис.грн. – ТЗОВ ТВП «Бодекс».

2.3 ФІНАНСОВІ ІНВЕСТИЦІЇ.

На звітну дату 31 грудня 2014 року поточні фінансові інвестиції відсутні.

Протягом звітного періоду за рік 2014 року поточні фінансові інвестиції додатково не надходили.

За звітний період вартість довгострокових фінансових інвестицій збільшилась на 40 тис. грн. та станом на 31 грудня 2014 року склала 13 274 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. Оскільки до звітного періоду зазначені довгострокові інвестиції обліковувалися за методом участі в капіталі, то Товариством було проведено ретроспективну переоцінку вартості інвестицій на суму 3 104 тис. грн., які було віднесено на нерозподілені прибутки і відображено в Звіті про власний капітал.

Довгостроковою інвестицією в дочірні підприємства Товариства є Товариство з обмеженою відповідальністю «Потоківський цегельний 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 2013 року інвестиції доступні до продажу обліковуються за собівартістю.

Залишок фінансових інвестицій станом на 31 грудня років, що закінчилися 31 грудня 2014 і 2013 рр. по кожному з компонентів становила (тис. грн.):

Фінансові інвестиції	2014р.	2013р.
Інвестиції, облік яких ведеться за методом участі в капіталі	-	-
Інвестиції в дочірні підприємства, спільні підприємства та асоційовані підприємства	13 274	13 234
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	13 274	13 234

2.4 ЗАПАСИ.

Облік, оцінка та визнання запасів у звітному періоді проводились з врахуванням вимог МСБО № 2 «Запаси». Одиницю 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 ФІФО. Оцінка запасів на дату балансу визначалася по їх первісній вартості.

Запаси на баланс ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» відсутні.

Придбано виробничих запасів за звітний період на суму 62 тис. грн., використано в господарській діяльності на суму 62 тис. грн.

За аналогічний період 2013 року було придбано виробничих запасів на суму 14 тис. грн., використано на суму 14 тис. грн.

У звітному періоді товари на баланс ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» не надходили. Запаси, що оформлені в заставу, на кінець звітного періоду відсутні.

ТЗОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ»

2.5 ДЕБІТОРСЬКА ЗАБОРГОВАНІСТЬ.

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

Сума дебіторської заборгованості з пов'язаними сторонами становить 653 тис. грн. Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги на дату балансу оцінювалася за чистою реалізаційною вартістю. Первісна вартість іншої дебіторської заборгованості на дату балансу оцінювалася як чиста реалізаційна вартість. В загальній сумі дебіторської заборгованості безнадійна не обліковується. Загальна сума дебіторської заборгованості у порівнянні з початком звітнього періоду зменшилася на 516 тис. грн. та склала 922 тис. грн.

На звітну дату 31 грудня 2014 року основною складовою загальною дебіторською заборгованістю є дебіторська заборгованість за надані фінансові послуги на суму 915 тис. грн. (99,2%), дебіторська заборгованість за виданими авансами на суму 5 тис. грн. (0,5%).

У звітному періоді нарахування резерву сумнівних боргів не проводилось. Резерв сумнівних боргів на кінець звітнього періоду відсутній.

2.6 ГРОШІ ТА ЇХ ЕКВІВАЛЕНТИ.

Гроші та їх еквіваленти на 31 грудня років, що закінчилися 31 грудня 2014 і 2013 рр. включають (тис. грн.):

Грошові кошти	2014р.	2013р.
Поточні рахунки в національній валюті	64	20
Каса в національній валюті		
Поточні рахунки в іноземній валюті		
Депозитні рахунки в банку до запитання в національній валюті	1 000	220
Грошові документи в національній валюті		
Загалом	1 064	240

Всі кошти зберігаються на рахунках, відкритих в Львівській філії ПАТ «Банк «Київська Русь».

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 звітнього періоду в сумі 308 864 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 31.12.2013р., грн.	Сума залучених коштів в управлінні станом на 31.12.2014р., грн.
Будинок на вул. Стуса в м. Львів	-	19 673 632
Будинок вул. Величковського в м. Львів	-	-
Будинок вул. Інструментальна, 49-Б в м. Львів	48 396 977	101 319 037
Будинок вул. Мечнікова, 16А в м. Львів	30 794 569	1 295 667
Будинок на вул. Орна в м. Львів	-	-
Будинок вул. Під Голоском, 17а в м. Львів	7 043 617	69 883 910
Будинок вул. Скрипника в м. Львів	119 970 554	56 452 496
Будинок м. Львів-Винники, вул. Сухомлинського	5 127 780	1 817 445
Будинок по вул. Бойківська, 5 в м. Львів	29 477 700	23 353 992
Будинок пр. Червоної Калини в м. Львів	104 027 726	35 068 038
ВСЬОГО:	344 838 923	308 864 217

В 2014 році було створено три нових ФБ та припинено функціонування одного фонду фінансування будівництва.

2.10 ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ.

Станом на 31 грудня 2014р. 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 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 2014р. розмір резервного капіталу складає 156 тис. грн. В 2014 році резервний капітал було збільшено на 41 тис. грн..

Власний капітал ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» у порівнянні з початком поточного року збільшився на 10 035 тис. грн. та склав 26 668 тис. грн.

Збільшення власного капіталу відбулось за рахунок зростання прибутку на суму 2 035 тис. грн., статутного капіталу на 8 000 тис. грн.

Власний капітал на початок звітнього періоду було збільшено на 3 104 тис. грн. Це пов'язано з зміною оцінок фінансових інвестицій.

2.11 ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ НАСТУПНИХ ВИТРАТ І ПЛАТЕЖІВ.

Забезпечення у звітному періоді визнавались й обліковувались 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 01.01.2014р. становить 123 тис. грн., нараховано за звітний період 49 тис. грн., використано у звітному періоді за цільовим призначенням 92 тис. грн. Забезпечення на виплату відпусток працівникам на 31 грудня 2014 року становить 80 тис. грн.

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

2.12 ЗОБОВ'ЯЗАННЯ.

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

Поточні зобов'язання відображаються у балансі по сумі погашення. Поточні зобов'язання з початку звітнього періоду збільшилися на 83 тис. грн. та склали 463 тис. грн.

Розмір кредиторської заборгованості за товари, роботи, послуги у порівнянні з початком звітнього періоду зменшився на 131 тис. грн. і на кінець звітнього періоду відсутній.

Інші поточні зобов'язання (код рядка 1690) включають:

- розрахунки по виконавчих листах - відсутні.
- перевитрати по підзвітних сумах - відсутні.
- заборгованість за нарахованими відсотками - відсутня.
- заборгованість у розрахунках з позабюджетними фондами - відсутня.
- розрахунки з іншими кредиторами - відсутні.

2.13 ДОХІД

Доходи ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» визнавались відповідно до п.4.25, 4.29-4.32 Концептуальної основи фінансової звітності в редакції Ради МСБО 2010 року як збільшення економічних вигод протягом звітнього (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 визнавались, якщо: а) покупцю передавалися ризики та вигоди, пов'язані з правом власності на актив; б) ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» вже не здійснювалося 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 й інших вигод визнавались, 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» оцінювались 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» склалися з таких компонентів:

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

Зокрема, за звітний період 2014 року валовий дохід (виручка) від реалізації послуг складає в сумі 2 144 тис. грн.

За аналогічний період попереднього 2013 року валовий дохід (виручка) від реалізації послуг складає в сумі 1 285 тис. грн.

Інші операційні доходи за періоди (рік) років, що закінчилися 31 грудня 2014 та 2013 рр. (коди рядків 2120 відповідно форми № 2), включають:

Інші операційні доходи	2014р.	2013р.
Дохід від реалізації іноземної валюти		
Дохід від реалізації інших оборотних активів	1	14
Дохід від операційної оренди активів	19	20
Дохід від операційної курсової різниці		
Одержані штрафи, пені, неустойки		2
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	1 822	807
Загалом	1 842	843

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 звітнього періоду визнавались, коли виникло 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 2014 рік є наступними:

- прями матеріальні витрати	62	тис. грн.
- прями витрати на оплату праці	571	тис. грн.
- прями витрати на соціальні заходи	197	тис. грн.
- амортизація виробничих осн. засобів	35	тис. грн.
- інші прями витрати	657	тис. грн.
- загальновиробничі витрати	0	тис. грн.
Разом:	1522	тис. грн.

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

Витрати в облік згрупувалися 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 2014 року.

Інші операційні витрати за періоди (рік) років, що закінчилися 31 грудня 2014 та 2013 рр. (коди рядків 2180 форми № 2), включають:

	2014 р.	2013 р.
Витрати від первісного визнання та від зміни вартості активів, які обліковуються за справедливою вартістю	-	-
Сумнівні та безнадійні борги	-	-
Втрати від операційної курсової різниці	-	-
Визнані штрафи, пені, неустойки	-	-
Інші витрати операційної діяльності	32	230
	32	230

Іншими операційними витратами в 2014 році є амортизація переданих в оренду основних засобів.

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.

ТЗОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ»

Відстрочений податок являє собою податкові активи або зобов'язання, що виникають в результаті тимчасових різниць між балансовою вартістю активу чи зобов'язання в балансі (звіт 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 2013 року по 31 грудня 2013 року – 19 %;
- з 1 січня 2014 року – 18 %.

За даними податкової декларації, оподатковуваний прибуток за рік 2013 року складає: 436 тис. грн.

Відстрочений податковий актив нараховано в сумі 14 тис. грн.

Причинами виникнення відстрочених податкових зобов'язань та відстрочених податкових активів є:

- а) тимчасові різниці, які виникають внаслідок того, що відрізняється залишкова вартість виробничих основних засобів в податковому та фінансовому обліку;
- б) обмеження, накладені чинним законодавством щодо включення до складу витрат окремих видів витрат ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ»;
- в) визнання сум податку на прибуток витратами ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» (у бухгалтерському обліку), що зменшує його обліковий прибуток.

Періодом, протягом якого існують тимчасові різниці, що підлягають вирахуванню, є період, в якому балансова вартість кожного окремого активу ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» за даними бухгалтерського обліку менша ніж його вартість за правилами податкового обліку, а балансова вартість зобов'язання за даними бухгалтерського обліку більша, ніж податкова база зобов'язання.

Тимчасові різниці, що підлягають оподаткуванню, існують протягом періоду, в якому балансова вартість активу за даними бухгалтерського обліку більша, ніж податкова база активу, а балансова вартість зобов'язання (за даними бухгалтерського обліку) менша, ніж податкова база зобов'язання.

До тимчасових різниць, що підлягають вирахуванню за результатами звітного періоду 2014 року, ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» зокрема відносить:

- а) різницю між залишковою вартістю основних засобів та нематеріальних активів за даними податкового обліку та її залишковою вартістю у фінансовому обліку;
- б) різницю між вартістю інших активів.
- До тимчасових різниць, що підлягають оподаткуванню, ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ», зокрема віднесено:
 - різницю між вартістю запасів за даними податкового обліку та її залишковою вартістю у фінансовому обліку;
 - різницю між торгівельною та іншою дебіторською заборгованістю за даними податкового та фінансового обліку;
 - короткострокові забезпечення, що існують за даними фінансового обліку;
 - різницю між залишковою вартістю виробничих основних засобів за даними податкового обліку та її залишковою вартістю у фінансовому обліку;
 - різницю між довгостроковою дебіторською заборгованістю за даними податкового та фінансового обліку;
 - різницю між торгівельною та іншою кредиторською заборгованістю за даними податкового та фінансового обліку.

Тимчасові різниці в основному пов'язані з різними методами визнання доходів та витрат. а також з балансовою вартістю певних активів.

2.16 ПРИМІТКИ ДО ЗВІТУ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ.

В Звіті про рух грошових коштів в статті «Інші надходження» за 2014 рік відображено надходження повернення поворотної фінансової допомоги в сумі 700 тис. грн.

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

В Звіті про рух грошових коштів в статті «Інші витрачання» за 2013 рік відображено витрачання коштів на виплату роялті в сумі 169 тис. грн. та відшкодування витрат на відраджання – 6 тис. грн.

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

- 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.
- Консультативні послуги – 10 тис. грн.
- Технічне обслуговування автомобіля -19 тис.грн.
- Канцтовари – 39 тис.грн.
- Послуги зв'язку – 33 тис.грн.

Основними напрямками витрачання грошових коштів на купівлю товарів робіт послуг в 2013 році складаються з витрачання на:

- Рекламу – 24 тис.грн.
- Оренду – 91 тис.грн.
- Банківські послуги – 6 тис.грн.
- Юридичні послуги – 79 тис.грн.
- Інші витрати – 2 тис.грн.

2.17 ПРИМІТКИ ДО ЗВІТУ ПРО ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ.

У звітному 2013 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 2014р. 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 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 виконувалися.

Резервний капітал

Станом на 31 грудня 2014р. розмір резервного капіталу складає 156 тис. грн.

В 2014 році резервний капітал було збільшено на 41 тис. грн.

Власний капітал ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» у порівнянні з початком поточного року збільшився на 10 035 тис. грн. та склав 26 668 тис. грн.

Збільшення власного капіталу відбулося за рахунок зростання прибутку на суму 2 035 тис. грн., статутного капіталу на 8 000 тис. грн.

Власний капітал на початок звітного періоду було збільшено на 3 104 тис. грн. Це пов'язано з зміною оцінок фінансових інвестицій.

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

Учасники	Частка володіння (%)
Корпорація будівельних підприємств «Галичартбуд»	34,83334%
Товариство з обмеженою відповідальністю «Варіант-глобус»	7,58333%
Товариство з обмеженою відповідальністю «Агенство нерухомості «ЕКО-ДІМ»	7,58333%
Товариство з обмеженою відповідальністю виробничо-торгове підприємство «Бодекс»	30 %
Товариство з обмеженою відповідальністю «Варіант-Глобус Плюс»	20%

В 2014 році статутний капітал Товариства було збільшено до 20 000 тис.грн., за рахунок пропорційного збільшення розміру внесків всіх учасників, без зміни розмірів часток учасників в статутному капіталі.

Також в 2014 році було здійснено реалізацію ТЗОВ «Варіант-БудЗапас» своєї частки в статутному капіталі в розмірі 10%, які були продані ТЗОВ «АН «ЕКО-ДІМ» та ТЗОВ «Варіант-Глобус» по 5% кожній компанії.

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»	6 966 666.80	34,83334%
Товариство з обмеженою відповідальністю виробничо-торгове підприємство «Бодекс»	6 000 000,00	30 %
Товариство з обмеженою відповідальністю «Варіант-Глобус Плюс»	4 000 000,00	20%

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 2014 року		Попереднього 2013р.	
	Всього	В т.ч. зі зв'язаними сторонами	Всього	В т.ч. зі зв'язаними сторонами
Реалізація	2 144	1 245	1 285	983
Придбання ТМЦ і послуг	421	96	351	96
Дебіторська заборгованість	1 427	653	1 434	1 381
Кредиторська заборгованість	-	-	131	4

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 різкими коливаннями з трендом до знецінення національної валюти, відтоком капіталу з України, згортанням ринків з реалізації товарів й послуг та іншими негативними факторами. За даним преси й інших мас-медіа, провідні міжнародні рейтингові агентства, зокрема Fitch Rating, знизили довгостроковий суверенний рейтинг України у іноземній та національній валютах до рівня «ССС» з негативним прогнозом, що означає автоматичне зниження рейтингів усіх кредитних й інших господарюючих суб'єктів.

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 множинне тлумачення норм і вимог, а також внаслідок практики, яка склалася в загалом 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 стосуватися 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 пенсійне 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 із виплати пенсійних, страхових або інших компенсаційних виплат перед своїми теперішніми або колишніми працівниками.

Судові позови

Станом на 31.12.2014р. судові позови відсутні.

ТЗОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ»

ПРИМІТКА 5. УПРАВЛІННЯ ФІНАНСОВИМИ РИЗИКАМИ.

ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» володіє різними фінансовими активами, які включають переважно дебіторську заборгованість по розрахунках за нарахованими 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 міжнародного агентства Bloomberg про найбільшій за 2008 року тиск на валюту країн, що розвиваються, який викликаний рішенням Федерального Резерву США про скорочення програми «кількісного пом'якшення», а також сповільненням економічного зростання у Китаї.

ПРИМІТКА 6. ПРИПИНЕНА ДІЯЛЬНІСТЬ.

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

ПРИМІТКА 7. БЕЗПЕРЕРВНІСТЬ ДІЯЛЬНОСТІ.

Протягом звітного періоду діяльність ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» була безперервною. Застереження управління 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 31.12.2014 року й до цієї дати існування наступних подій:

- події, які свідчать про умови, що існували на кінець звітного періоду (події, які вимагають коригування фінансової звітності за 2014 рік); та
- 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 Дацків Р.М.

Головний бухгалтер Качерай В.П.

м.п.

№ 5
від «20» лютого 2015 року

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНИХ АУДИТОРІВ
щодо фінансової звітності
Товариства з обмеженою відповідальністю
«Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ»
станом на 31 грудня 2014 року

Адресат: Товариство з обмеженою відповідальністю «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ» (адреса: 79059, м. Львів, вул. Миколайчука, буд. 36А) та **Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг (далі – Комісія).**

Основні відомості про аудиторську фірму: Товариство з обмеженою відповідальністю Аудиторська фірма «Консул». Свідоцтво про внесення до Реєстру аудиторських фірм № 0053, видане 26.01.2001 року № 98 і продовжене рішенням Аудиторської палати України від 04.11.2010 року до 04.11.2015 року, Свідоцтво про включення до реєстру аудиторських фірм та аудиторів, які можуть проводити аудиторські перевірки фінансових установ № 0031, видане 04.07.2013 року, термін дії до 04.11.2015 року.

Мельник Роман Олександрович, сертифікат аудитора А № 000205, виданий Рішенням Аудиторської палати України № 12 від 17.02.1994 року, термін дії до 17.02.2018 року.

Мельник Андрій Романович, сертифікат аудитора А № 006044, виданий Рішенням Аудиторської палати України № 157 від 26 грудня 2005 року, термін дії до 26 грудня 2015 року.

Місцезнаходження: 46008, Україна, м. Тернопіль, вул. Медова, 12 А,
тел/факс (0352) 43 00 23
E-mail: consul_audit@ukr.net

Основні відомості про товариство:

Повне найменування	Товариство з обмеженою відповідальністю «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ»
Код за ЄДРПОУ	35145288
Серія та номер свідоцтва про державну реєстрацію та номер запису в ЄДРПОУ	Серія А01 №200665 1 415 102 0000 017454
Дата державної реєстрації	11 травня 2007 року
Місцезнаходження	79059, м. Львів, вул. Миколайчука, буд. 36А
Основні види діяльності	Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення) н.в.і.у.
Чисельність працівників станом на 31.12.2014 року	8
Номер, серія, дата видачі та термін дії ліцензії на здійснення діяльності	АВ № 614865 від 14.09.2012р. по 14.09.2017р. - діяльність із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю

Проведення аудиту здійснювалось відповідно до умов договору № 5 від 28.01.2015р. за період з 01.01.2014 року по 31.12.2014 року. Аудит проводився в бухгалтерії ТОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ» з 28 січня по 20 лютого 2015 року.

Ми провели аудиторську перевірку фінансової звітності ТОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ», (додається до висновку), яка складається з Балансу підприємства (Звіту про фінансовий стан) станом на 31 грудня 2014 року, Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) за 2014 рік, Звіту про рух грошових коштів (за прямим способом) за 2014 рік та Звіту про власний капітал за 2014

рік, зведений Баланс фондів фінансування будівництва 31 грудня 2014 року, а також Приміток до фінансової звітності за рік, що минув, стислого викладу суттєвих облікових політик та інших пояснювальних приміток.

Відповідальність управлінського персоналу за підготовку та достовірне представлення фінансової звітності. Управлінський персонал (керівництво ТОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ») несе відповідальність за підготовку та достовірне представлення фінансової звітності відповідно до вимог МСФЗ, в основу яких покладена європейська (континентальна) модель бухгалтерського обліку. Відповідальність управлінського персоналу охоплює розробку, впровадження та використання внутрішнього контролю стосовно підготовки та достовірного представлення фінансової звітності, які не містять суттєвих викривлень внаслідок шахрайств або помилок; вибір та застосування відповідної облікової політики.

Відповідальність аудитора за надання висновку стосовно фінансової звітності. Нашою відповідальністю є висловлення думки щодо фінансової звітності на основі результатів нашої аудиторської перевірки. Ми провели перевірку у відповідності із Законом України «Про аудиторську діяльність» (нова редакція), Міжнародними стандартами аудиту (далі - МСА), зокрема, МСА 700, 705, 706 та іншими стандартами, що стосуються підготовки аудиторського висновку. Ці стандарти вимагають від нас дотримання відповідних етичних вимог, а також планування й виконання аудиту для отримання достатньої впевненості, що фінансова звітність не містить суттєвих викривлень.

Аудиторський висновок складено відповідно до Ліцензійних умов провадження діяльності із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю (далі – Ліцензійні умови). Дотримуючись МСА та Ліцензійних умов, ми запланували й здійснили аудиторську перевірку з метою отримання обґрунтованої впевненості в тому, що фінансові звіти не містять суттєвих викривлень.

Аудит передбачає виконання аудиторських процедур через тестування доказів, які підтверджують суми та розкриття інформації у фінансових звітах. Аудиторська перевірка охоплювала оцінку застосованих принципів бухгалтерського обліку згідно Міжнародних стандартів фінансової звітності (далі – МСФЗ), суттєві попередні оцінки здійснені управлінським персоналом, а також оцінку трансформації та загального подання фінансової звітності за МСФЗ.

Виконані аудиторами процедури для розгляду оцінених ризиків з професійним скептицизмом констатують відсутність ризиків суттєвого викривлення у фінансовій звітності.

Обсяг аудиторської перевірки включає в себе розкриття інформації щодо видів активів, зобов'язань, власного капіталу тощо у відповідності з чинним законодавством та МСФЗ щодо ведення бухгалтерського обліку та трансформації фінансової звітності за МСФЗ.

Аудитори стверджують, що проведена нами аудиторська перевірка забезпечує достатню й обґрунтовану підставу для висловлення умовно-позитивної думки щодо фінансової звітності та є підтвердженням її достовірності та повноти.

На основі проведених аудиторських процедур, оцінки відповідності можна зазначити, що бухгалтерський облік, в цілому, ведеться товариством відповідно до вимог Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.99 р. № 996-XIV (далі – Закон № 996), та інших нормативних документів з питань організації бухгалтерського обліку, фінансова звітність складена відповідно до вимог МСФЗ. Факти порушення законодавства під час провадження фінансово-господарської діяльності, а також встановленого порядку ведення бухгалтерського обліку та подання звітності аудиторами не виявлено.

Наказ про облікову політику затверджено. Облікова політика протягом звітного періоду не змінювалася.

1. Стан бухгалтерського обліку товариства

Товариство веде бухгалтерський облік господарських операцій щодо майна і результатів своєї діяльності в натуральних одиницях і в узагальненому грошовому виразі шляхом безперервного документального і взаємопов'язаного їх відображення.

Бухгалтерський облік господарських операцій здійснюється методом подвійного запису згідно з Планом рахунків бухгалтерського обліку у відповідних журналах та аналітичних відомостях. Бухгалтерський облік в товаристві повністю автоматизований.

При перевірці встановлено, що фінансова звітність товариства за 2014 рік складена відповідно до МСФЗ на підставі облікових регістрів, дані в яких відображені згідно з первинними документами, відповідно до вимог МСФЗ. Стан наявних первинних документів, журналів, аналітичних відомостей та інших регістрів обліку задовільний.

2. Аудит основних засобів, нематеріальних активів, інших необоротних матеріальних активів та їх зносу:**2.1. Основних засобів та інших необоротних матеріальних активів:**

Облік основних засобів та інших необоротних матеріальних активів ведеться у відповідності до МСБО 16 «Основні засоби» з відображенням в синтетичному обліку на рахунку 10 «Основні засоби». На кінець звітного періоду первісна вартість наявних власних основних засобів складає 273 тис. грн., знос – 195 тис. грн. У звітному році не проводилася дооцінка вартості основних засобів. Надходження основних засобів (16 тис. грн.) та їх вибуття (3 тис. грн.) в обліку відображено у відповідності із стандартом.

Амортизація основних засобів нараховується прямолінійним методом і за 2014 рік складає 24 тис. грн.

2.2. Нематеріальних активів:

Станом на 31.12.2014 року в балансі товариства відображені нематеріальні активи, залишкова вартість яких становить 29 тис. грн. Знос нараховувався за прямолінійним методом згідно з прийнятою обліковою політикою і за 2014 рік становив 11 тис. грн.

3. Аудит фінансових інвестицій:

Облік фінансових інвестицій та достатність розкриття інформації у ТОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ» ведеться відповідно до вимог МСФЗ. У фінансовій звітності відображені інші довгострокові фінансові інвестиції (13274 тис. грн.). Згідно з МСФЗ фінансові інвестиції показані у балансі ТОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ» за первісною собівартістю. Оскільки до звітного періоду зазначені довгострокові інвестиції обліковувалися за методом участі в капіталі, то Товариством було проведено ретроспективну переоцінку вартості інвестицій на суму 3 104 тис. грн., які було віднесено на нерозподілені прибутки і відображено в Звіті про власний капітал.

4. Аудит запасів:

Облік запасів на товаристві ведеться у порядку визначення та первісної оцінки придбання запасів, передбаченому МСБО 2 «Запаси». Одиницею бухгалтерського обліку запасів є їх найменування (однорідна група).

Облік придбання матеріальних цінностей здійснюється за цінами постачальників.

Залишок запасів у ТОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ» на кінець 2014 року відсутній.

5. Аудит дебіторської заборгованості:

Дебіторська заборгованість обліковується у відповідності до вимог МСФЗ. Визнання дебіторської заборгованості у ТОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ» здійснюється згідно даного стандарту, а саме: дебіторська заборгованість визнається активом, якщо товариство стає стороною контрактних зобов'язань і має юридичне право отримувати грошові або інші цінності.

ТЗОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ»

Дебиторська заборгованість представлена у фінансовій звітності товариства як довгострокова дебиторська заборгованість (11750 тис. грн.) та поточна дебиторська заборгованість (922 тис. грн.), яка включає в себе такі статті:

1) дебиторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги 915 тис. грн.;
2) дебиторська заборгованість за розрахунками за виданими авансами – 5 тис. грн.;

3) дебиторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів – 2 тис. грн. Резерв сумнівних боргів товариство не створювало.

6. Аудит грошових коштів та їх еквівалентів:

Наявні грошові кошти товариства, відповідають сумам, які відображені у складі оборотних активів у фінансовій звітності станом на 31.12.2014 року.

Грошові кошти товариства на кінець звітного періоду (розділ II активу Балансу, Звіт про рух грошових коштів) становлять 1064 тис. грн., з них: поточні рахунки в національній валюті – 64 тис. грн., депозитні рахунки в банку до запитання – 1000 тис. грн.

7. Аудит зобов'язань та забезпечень:

Облік зобов'язань ведеться у товаристві згідно вимог МСФЗ. У фінансовій звітності товариства наявні поточні зобов'язання за розрахунками з бюджетом (383 тис. грн.).

Зобов'язання в Балансі відповідають даним реєстрів синтетичного та аналітичного обліку.

Облік забезпечень наступних витрат і платежів ведеться відповідно до МСБО 37 «Забезпечення, умовні зобов'язання та умовні активи». В балансі товариства відображені поточні забезпечення 80 тис. грн. Це забезпечення на виплату відпусток працівникам. Формування забезпечень ТОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ» проведено у відповідності із чинним законодавством та МСФЗ.

8. Підтвердження правильності та адекватності визначення власного капіталу:

Облік щодо розміру, структури і змін власного капіталу ведеться згідно з МСФЗ. Статутний капітал, згідно статуту товариства складає 20000000 грн. На звітну дату статутний капітал сплачений повністю.

У складі власного капіталу товариства (розділ I пасиву балансу) також значиться резервний капітал - 156 тис. грн. та нерозподілений прибуток – 6512 тис. грн.

Аналітичні дані щодо формування, використання та відображення в обліку елементів власного капіталу відповідають даним звітності.

Товариство у звітному році не здійснювало випуску боргових іпотечних цінних паперів та цінних паперів, які вимагають забезпечення.

Вартість чистих активів на кінець звітного періоду становить 26668 тис. грн., що перевищує суму статутного капіталу на 6668 тис. грн. і не суперечить вимогам Цивільного Кодексу України (п. 3 ст. 144).

Розмір та структура власного капіталу відповідає нормативам вимог, встановлених Положенням про внесення інформації щодо фінансових компаній до Державного реєстру фінансових установ та встановлення вимог до облікової та реєстраційної системи фінансових компаній від 05.12.2003 року № 152.

Аудитори зазначають, що розмір та структура власного капіталу відображені у фінансовій звітності товариства станом на 31.12.2014 року достовірно.

9. Аудит фінансових результатів:

Відображення доходів в бухгалтерському обліку товариства здійснюється на підставі таких первинних документів: актів виконаних робіт (послуг) та інших первинних документів, передбачених статтею 9 Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність» № 996.

За 2014 рік товариство отримало чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) в сумі 2144 тис. грн. Дохід визначено згідно МСБО 18 «Дохід» і відповідає даним бухгалтерського обліку. Крім цього за звітний період підприємство отримало інші операційні доходи в сумі 1842 тис. грн. грн.

Чистий прибуток за звітний період склав 2035 тис. грн.

Аудитори вважають, що Звіт про фінансові результати за 2014 рік в усіх суттєвих аспектах повно і достовірно відображає величину і структуру доходів та витрат товариства, а також розкриття інформації про них.

10. Експрес-аналіз балансу товариства:**10.1. Експрес-аналіз балансу**

У результаті експрес-аналізу структури балансу товариства на 31.12.2014 р. слід зауважити, що істотних структурних зрушень ні в активах, ні в пасивах підприємства не відбулося.

Додатково необхідно взяти до уваги таке:

- необоротні активи переважають у загальних активах підприємства (на рівні 92,68% від валюти балансу);

- грошові кошти становлять значний відсоток (не більше 53,58%) оборотних активів;

- зменшилась частка дебиторської заборгованості (з 85,70 до 46,42%) в структурі оборотних активів;

- у структурі пасивів переважає власний капітал (на рівні близькому до 98,29%);

- за 2014 рік майно товариства (валюта балансу) збільшилось на 10138 тис. грн. (або на 59,66%) і станом на 31.12.2014 року склало 27131 тис. грн. Слід звернути увагу на те, що у звітному році ТОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ» спрарувало прибутково (чистий прибуток склав 2035 тис. грн.), що свідчить про достатньо ефективне використання активів та власного капіталу підприємства.

10.2 Аналіз платоспроможності товариства

№ п/п	Показники	Розрахунок показників	Оптимальне значення	Фактичне значення	
				на 31.12.2014	на 31.12.2013
1	Коефіцієнт покриття (загальної ліквідності)	Оборотні активи (р.1195) / Поточні зобов'язання (р.1695-р.1660)	> 1	5,19	7,08
2	Коефіцієнт швидкої ліквідності	Оборотні активи (р.1195) – Запаси (р.1100) / Поточні зобов'язання (р.1695-р.1660)	0,6-0,8	5,19	7,08
3	Коефіцієнт абсолютної ліквідності	Грошові кошти та їх еквіваленти (р.1165) / Поточні зобов'язання (р.1695-р.1660)	0,2-0,35 (> 0)	2,78	1,01

Аналізуючи показники ліквідності товариства за даними таблиці можна побачити, що станом на 31.12.2014 р. товариство спроможне погасити за рахунок усіх оборотних активів та за рахунок грошових коштів і коштів у розрахунках – 100 % поточних зобов'язань. Значення коефіцієнтів покриття та швидкої ліквідності більше оптимального значення.

Коефіцієнт абсолютної ліквідності показує, яка частина короткострокових позикових зобов'язань може бути при необхідності погашена негайно. Так, на ТОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ» величина даного коефіцієнта свідчить про те, що за рахунок власних активів товариство зможе покрити 100 % поточної заборгованості.

10.3 Аналіз показників фінансової стійкості товариства

№ п/п	Показники	Розрахунок показників	Оптимальне значення	Фактичне значення	
				на 31.12.2014	на 31.12.2013
1	Коефіцієнт автономії (фінансової незалежності)	Власний капітал (р.1495) / Підсумок балансу (р.1900)	> 0,5	0,98	0,98
2	Коефіцієнт фінансової стабільності	Власний капітал (р.1495) / Загальна сума зобов'язань та забезпечень (р.1595 + р.1695)	> 1,0	57,60	46,20
3	Коефіцієнт маневреності робочого капіталу	Власні оборотні кошти (р.1195 – р.1695) / Власний капітал (р.1495)	> 0,5	0,06	0,09
4	Коефіцієнт структури капіталу (фінансування)	(Короткострокова зобов'язання (р.1695) + Довгострокові зобов'язання (р.1500-1515) / Власний капітал (р.1495)	0,5-1,0	0,01	0,01
5	Коефіцієнт покриття зобов'язань власним капіталом	(Довгострокові та короткострокові зобов'язання та забезпечення (р.1595+1695) / Власний капітал (р.1495)	< 1,0	0,02	0,02
6	Коефіцієнт ефективності використання активів	Чистий прибуток (ф.№2 р.2350) / Підсумок балансу (р.1900)	Ріст	0,08	0,04
7	Коефіцієнт ефективності використання власних коштів	Чистий прибуток (ф.№2 р.2350) / Власний капітал (р.1495)	Ріст	0,08	0,0364

Проведені розрахунки основних показників фінансової стійкості ТОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ» дали наступні результати:

1. Коефіцієнт автономії станом на 31.12.2014 року має значення більше нормативного і свідчить про те, що в кожному 100 гривнях вкладених активів товариства 98 грн. – власні кошти (власний капітал). Значення коефіцієнта автономії свідчить про фінансову незалежність товариства, низький ризик фінансових ускладнень в майбутні періоди.

2. Коефіцієнт фінансової стабільності: станом на 31.12.2014 року на кожну гривню залучених коштів припадає 57,60 грн. власних коштів. Цей показник вищий за оптимальне значення, та свідчить про те, що підприємство не залежне від зовнішніх фінансових джерел.

3. Коефіцієнт маневреності показує, яка частина власних коштів підприємства знаходиться в мобільній формі та дозволяє відносно вільно маневрувати цими коштами. Значення коефіцієнту маневрування позитивно характеризує фінансовий стан. Відбулося зменшення коефіцієнта маневреності товариства. Станом на 31.12.2014 року даний коефіцієнт становить 0,06.

4. Коефіцієнт структури капіталу є найбільш загальною оцінкою фінансової стійкості товариства. Значення цього показника 0,01 означає, що на кожну 1 грн. власних коштів припадає 1 коп. позички. Значення цього показника свідчить про слабку залежність товариства від зовнішніх інвесторів і кредиторів, тобто про високу фінансову стійкість.

5. Коефіцієнт покриття зобов'язань власним капіталом визначає достатність власного капіталу товариства для покриття своїх зобов'язань. Низьке значення показника 0,2 характеризує стійкість та стабільність фінансового стану товариства.

6. Наявність коефіцієнтів ефективності використання активів та власних коштів свідчить про прибуткову діяльність товариства. Вони становлять відповідно 0,08.

Враховуючи вищезазначене слід вважати, що товариство станом на 31.12.2014 р. має задовільний фінансовий стан, фінансово незалежне, є можливість та виробничий потенціал для розвитку діяльності та підвищення ефективності виробництва.

11. 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 31.12.2014 року зведений баланс Фондів включає наступні статті:

1) дебиторська заборгованість за розрахунками за виданими авансами – 284682 тис. грн.;

2) гроші та їх еквіваленти (рахунки в банках) – 24182 тис. грн.;

3) цільове фінансування – 308864 тис. грн.

Враховуючи вищезазначене слід вважати, що товариство станом на 31.12.2014 р. має задовільний фінансовий стан, фінансово незалежне, є можливість та виробничий потенціал для розвитку діяльності та підвищення ефективності виробництва.

Незалежна думка (умовно-позитивна)

Аудиторською перевіркою встановлено, що ТОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ» функціонує на законних засадах і у своїй діяльності керується чинним законодавством та засновницькими документами.

У зв'язку з тим, що ми не мали змоги спостерігати за інвентаризацією активів та заборгованості, яка здійснювалась до початку проведення аудиту, здійснені і виконані нами альтернативні процедури дають обмежену впевненість щодо даних показників у фінансовій звітності. Зазначена причина призвела до висловлення умовно-позитивної думки, однак, має обмежений вплив на фінансові звіти і не перекручує загальний фінансовий стан.

На нашу думку, за виключенням впливу на фінансову звітність питань, описаних у вищезазначеному абзаці, фінансова звітність достовірно, в усіх суттєвих аспектах, відображає фінансовий стан ТОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ» на 31 грудня 2014 року, а також результати її діяльності і рух грошових коштів за рік, що закінчився на зазначену дату, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності.

Директор Аудиторської фірми «Консул»
сертифікат аудитора А № 000205 Р.О. Мельник
Заступник директора аудиторської фірми «Консул»
сертифікат аудитора А № 006044 А.Р. Мельник
Дата аудиторського звіту
м. Тернопіль, вул. Медова, 12-А тел. 43-00-23
«20» лютого 2015 року