

		Дата (рік, місяць, число)		КОДИ		
		2018	01	01		
Підприємство	ТЗОВ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЕКО-ДІМ»	за ЄДРПОУ		35145288		
Територія	Львівська	за КОАТУУ		4610137500		
Організаційно-правова форма господарювання	Товариство з обмеженою відповідальністю	за КОПФГ		240		
Вид економічної діяльності	Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н. в. і. у.	за КВЕД		64.99		
Середня кількість працівників ¹	8					
Адреса, телефон	вул. МИКОЛАЙЧУКА, буд. Зб-А, Шевченківський р-н, м. Львів, Львівська обл., 79059 тел.: 2944676					

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

v

БАЛАНС (Звіт про фінансовий стан)
на 31 грудня 2017 р.

Форма №1 за ДКУД 1801001

АКТИВ	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Необоротні активи			
Нематеріальні активи:			
первісна вартість	1000	16	2
накопичена амортизація	1001	74	72
Незавершені капітальні інвестиції	1002	58	70
1005	-	-	-
Основні засоби:	1010	1 935	1 472
первісна вартість	1011	2 502	2 549
знос	1012	567	1 077
Інвестиційна нерухомість	1015	-	-
Первісна вартість інвестиційної нерухомості	1016	-	-
Знос інвестиційної нерухомості	1017	-	-
Довгострокові біологічні активи	1020	-	-
Первісна вартість довгострокових біологічних активів	1021	-	-
Накопичена амортизація довгострокових біологічних активів	1022	-	-
Довгострокові фінансові інвестиції:			
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	-	-
інші фінансові інвестиції	1035	13 484	13 484
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	-	-
Відстрочені податкові активи	1045	-	-
Гудвіл	1050	-	-
Відстрочені аквізиційні витрати	1060	-	-
Залишок коштів у централізованих страхових резервних фондах	1065	-	-
Інші необоротні активи	1090	-	-
Усього за розділом I	1095	15 435	14 958
II. Оборотні активи			
Запаси	1100	19	-
Виробничі запаси	1101	19	-
Незавершене виробництво	1102	-	-
Готова продукція	1103	-	-
Товари	1104	-	-
Поточні біологічні активи	1110	-	-
Депозити перестрахування	1115	-	-
Векселі одержані	1120	-	-
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	2 030	99
Дебіторська заборгованість за розрахунками:			
за виданими авансами	1130	49	66
з бюджету	1135	-	1
у тому числі з податку на прибуток	1136	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	1140	-	187
Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків	1145	-	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	4 290	4 281
Поточні фінансові інвестиції	1160	-	-
Гроші та їх еквіваленти	1165	2 193	1 550
Готівка	1166	-	-

БАЛАНС (Продовження)

	1	2	3	4
	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду	
ПАСИВ	1	2	3	4
I. Власний капітал				
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	20 000	20 000	
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	-	-	
Капітал у дооцінках	1405	-	-	
Додатковий капітал	1410	-	-	
Емісійний дохід	1411	-	-	
Накопичені курсові різниці	1412	-	-	
Резервний капітал	1415	405	548	
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	3 041	135	
Неоплачений капітал	1425	(-)	(-)	
Вилучений капітал	1430	(-)	(-)	
Інші резерви	1435	-	-	
Усього за розділом I	1495	23 446	20 683	
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення				
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	-	-	
Пенсійні зобов'язання	1505	-	-	
Довгострокові кредити банків	1510	-	-	
Інші довгострокові зобов'язання	1515	-	-	
Довгострокові забезпечення	1520	-	-	
Довгострокові забезпечення витрат персоналу	1521	-	-	
Цільове фінансування	1525	-	-	
Благодійна допомога	1526	-	-	
Страхові резерви	1530	-	-	
у тому числі:				
резерв довгострокових зобов'язань	1531	-	-	
резерв збитків або резерв належних виплат	1532	-	-	
резерв незароблених премій	1533	-	-	
інші страхові резерви	1534	-	-	
Інвестиційні контракти	1535	-	-	
Призовий фонд	1540	-	-	
Резерв на виплату джек-поту	1545	-	-	
Усього за розділом II	1595	-	-	
III. Поточні зобов'язання і забезпечення				
Короткострокові кредити банків	1600	-	-	
Векселі видані	1605	-	-	
Поточна кредиторська заборгованість за:				
довгостроковими зобов'язаннями	1610	-	-	

ТОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ»

БАЛАНС (Продовження)

1	2	3	4
товари, роботи, послуги	1615	-	1
розрахунками з бюджетом	1620	296	30
у тому числі з податку на прибуток	1621	296	30
розрахунками зі страхування	1625	-	-
розрахунками з оплати праці	1630	1	-
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1635	19	120
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	1640	-	-
Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків	1645	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за страховою діяльністю	1650	-	-
Поточні забезпечення	1660	254	308
Доходи майбутніх періодів	1665	-	-
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670	-	-
Інші поточні зобов'язання	1690	-	-
Усього за розділом III	1695	570	459
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700	-	-
V. Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду	1800	-	-
БАЛАНС	1900	24 016	21 142

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

Дата (рік, місяць, число)	КОДИ		
	2018	01	01
ТЗОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ»	35145288		
Територія за ЄДРПОУ	4610137500		
Організаційно-правова форма господарювання за КОАТУУ	240		
Вид економічної діяльності за КВЕД	64.99		
Середня кількість працівників ¹			
Адреса, телефон	79059, м. Львів, вул. Миколайчука, будинок №36А (032) 294-46-76		
за положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку та міжнародними стандартами фінансової звітності			v
Одиниця виміру: тис. грн.			

БАЛАНС (Звіт про фінансовий стан) ФФБ
на 31 грудня 2017 р.

Форма №1 за ДКУД 1801001

АКТИВ	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Необоротні активи			
Нематеріальні активи:	1000	-	-
первісна вартість	1001	-	-
накопичена амортизація	1002	-	-
Незавершені капітальні інвестиції	1005	-	-
Основні засоби:	1010	-	-
первісна вартість	1011	-	-
знос	1012	-	-
Інвестиційна нерухомість	1015	-	-
Первісна вартість інвестиційної нерухомості	1016	-	-
Знос інвестиційної нерухомості	1017	-	-
Довгострокові біологічні активи	1020	-	-
Первісна вартість довгострокових біологічних активів	1021	-	-
Накопичена амортизація довгострокових біологічних активів	1022	-	-
Довгострокові фінансові інвестиції:			
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	-	-
Інші фінансові інвестиції	1035	-	-
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	-	-
Відстрочені податкові активи	1045	-	-
Гудвіл	1050	-	-
Відстрочені аквізиційні витрати	1060	-	-
Залишок коштів у централізованих страхових резервних фондах	1065	-	-
Інші необоротні активи	1090	-	-
Усього за розділом I	1095	-	-
II. Оборотні активи			
Запаси	1100	-	-
Поточні біологічні активи	1110	-	-
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками:			
за виданими авансами	1130	320 168	549 359

БАЛАНС (Продовження)

1	2	3	4
з бюджету	1135	-	-
у тому числі з податку на прибуток	1136	-	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	-	-
Поточні фінансові інвестиції	1160	-	-
Гроші та їх еквіваленти	1165	34 818	33 254
Готівка	1166	-	-
Рахунки в банках	1167	34 818	33 254
Витрати майбутніх періодів	1170	-	-
Інші оборотні активи	1190	-	-
Усього за розділом II	1195	354 986	582 613
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	-	-
БАЛАНС	1300	354 986	582 613
ПАСИВ	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	-	-
Капітал у дооцінках	1405	-	-
Додатковий капітал	1410	-	-
Резервний капітал	1415	-	-
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	-	-
Неоплачений капітал	1425	(-)	(-)
Вилучений капітал	1430	(-)	(-)
Усього за розділом I	1495	-	-
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	-	-
Довгострокові кредити банків	1510	-	-
Інші довгострокові зобов'язання	1515	-	-
Довгострокові забезпечення	1520	-	-
Цільове фінансування	1525	354 986	582 613
Усього за розділом II	1595	354 986	582 613
III. Поточні зобов'язання і забезпечення			
Короткострокові кредити банків	1600	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610	-	-
товари, роботи, послуги	1615	-	-
розрахунками з бюджетом	1620	-	-
у тому числі з податку на прибуток	1621	-	-
розрахунками зі страхування	1625	-	-
розрахунками з оплати праці	1630	-	-
Поточні забезпечення	1660	-	-
Доходи майбутніх періодів	1665	-	-
Інші поточні зобов'язання	1690	-	-
Усього за розділом III	1695	-	-
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700	-	-
БАЛАНС	1900	354 986	582 613

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

Дата (рік, місяць, число)	КОДИ		
	2018	01	01
ТЗОВ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЕКО-ДІМ»	35145288		

ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ (звіт про сукупний дохід)
за 2017 р.

Форма №2 за ДКУД 1801003

I. Фінансові результати			
Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	1 122	1 454
Чисті зароблені страхові премії	2010	-	-
Премії підписані, валова сума	2011	-	-
Премії, передані у перестраховання	2012	-	-
Зміна резерву незароблених премій, валова сума	2013	-	-
Зміна частки перестраховиків у резерві незароблених премій	2014	-	-
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(-)	(-)
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070	-	-
Валовий:			
прибуток	2090	1 122	1 454
збиток	2095	(-)	(-)
Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань	2105	-	-

ТОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ»

ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ (Продовження)

1	2	3	4
Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів	2110	-	-
Зміна інших страхових резервів, валова сума	2111	-	-
Зміна частки перестраховиків в інших страхових резервах	2112	-	-
Інші операційні доходи	2120	3 370	5 161
Дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2121	-	-
Дохід від первісного визнання біологічних активів і с/г продукції	2122	-	-
Дохід від використання коштів, вивільнених від оподаткування	2123	-	-
Адміністративні витрати	2130	(2 877)	(2 598)
Витрати на збут	2150	(752)	(324)
Інші операційні витрати	2180	(96)	(32)
Витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2181	-	-
Витрати від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2182	-	-
Фінансові результати від операційної діяльності:			
прибуток	2190	767	3 661
збиток	2195	(-)	(-)
Дохід від участі в капіталі	2200	-	-
Інші фінансові доходи	2220	-	-
Інші доходи	2240	-	-
Дохід від благодійної допомоги	2241	-	-
Фінансові витрати	2250	(-)	(-)
Втрати від участі в капіталі	2255	(-)	(-)
Інші витрати	2270	(602)	(176)
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275	-	-
Фінансовий результат до оподаткування:			
прибуток	2290	165	3 485
збиток	2295	(-)	(-)
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	(30)	(627)
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-
Чистий фінансовий результат:			
прибуток	2350	135	2 858
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	135	2 858
III. Елементи операційних витрат			
Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	164	283
Витрати на оплату праці	2505	1 174	1 025
Відрахування на соціальні заходи	2510	236	199
Амортизація	2515	536	519
Інші операційні витрати	2520	1 615	928
Разом	2550	3 725	2 954
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	-	-

		КОДИ		
		2018	01	01
Підприємство	ТЗОВ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЕКО-ДІМ»	35145288		

ЗВІТ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ (за прямим методом)
за 2017 р.

		Дата (рік, місяць, число)		
		2018	01	01
Підприємство		35145288		
ЗВІТ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ (за прямим методом)				
за 2017 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	3 012	2 214	
Повернення податків і зборів	3005	-	-	
у тому числі податку на додану вартість	3006	-	-	
Цільового фінансування	3010	10	24	
Надходження від отримання субсидій, дотацій	3011	-	-	
Надходження авансів від покупців і замовників	3015	141	301	
Надходження від повернення авансів	3020	-	6	
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	3 241	5 161	
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035	10	-	
Надходження від операційної оренди	3040	-	-	
Надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045	-	-	
Надходження від страхових премій	3050	-	-	
Надходження фінансових установ від повернення позик	3055	-	-	
Інші надходження	3095	5 920	11 350	
Витрачання на оплату:				
Товарів (робіт, послуг)	3100	(328)	(333)	
Праці	3105	(899)	(751)	
Відрахувань на соціальні заходи	3110	(250)	(204)	
Зобов'язань з податків і зборів	3115	(690)	(1 206)	
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	(297)	(944)	
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	(-)	(-)	
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	(393)	(261)	
Витрачання на оплату авансів	3135	(447)	(474)	
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	(-)	(-)	
Витрачання на оплату цільових внесків	3145	(-)	(-)	
Витрачання на оплату зобов'язань за страховими контрактами	3150	(-)	(-)	
Витрачання фінансових установ на надання позик	3155	(-)	(-)	
Інші витрачання	3190	(7 406)	(5 111)	
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	2 314	10 977	
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності				
Надходження від реалізації:				
фінансових інвестицій	3200	-	-	
необоротних активів	3205	-	-	
Надходження від отриманих:				
відсотків	3215	-	-	
дивідендів	3220	-	-	
Надходження від деривативів	3225	-	-	
Надходження від погашення позик	3230	-	-	
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	-	-	
Інші надходження	3250	-	-	
Витрачання на придбання:				
фінансових інвестицій	3255	(-)	(185)	
необоротних активів	3260	(59)	(65)	
Виплати за деривативами	3270	(-)	(-)	
Витрачання на надання позик	3275	(-)	(-)	
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	(-)	(-)	
Інші платежі	3290	(-)	(-)	
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	-59	-250	
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності				
Надходження від:				
Власного капіталу	3300	-	-	
Отримання позик	3305	-	-	
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	-	-	
Інші надходження	3340	-	-	
Витрачання на:				
Викуп власних акцій	3345	(-)	(-)	
Погашення позик	3350	-	-	
Сплату дивідендів	3355	(2 898)	(9 027)	

ТОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ»

ЗВІТ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ (Продовження)

1	2	3	4
Витрачання на сплату відсотків	3360	(-)	(-)
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди	3365	(-)	(-)
Витрачання на придбання частки в дочірньому підприємстві	3370	(-)	(-)
Витрачання на виплати неконтрольованим часткам у дочірніх підприємствах	3375	(-)	(-)

ЗВІТ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ (Продовження)

1	2	3	4
Інші платежі	3390	(-)	(-)
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	-2 898	-9 027
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	-643	1 700
Залишок коштів на початок року	3405	2 193	493
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	-	-
Залишок коштів на кінець року	3415	1 550	2 193

Підприємство

ТЗОВ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЕКО-ДІМ»

Дата (рік, місяць, число)

за ЄДРПОУ

КОДИ		
2018	01	01
35145288		

ЗВІТ ПРО ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ
за 2017 рік

Форма № 4 Код за ДКУД

1801005

Стаття	Код	Зареєстрований капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	20 000	-	-	405	3 041	-	-	23 446
Коригування:									
Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на початок року	4095	20 000	-	-	405	3 041	-	-	23 446
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	135	-	-	135
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	-	-	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111	-	-	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	4112	-	-	-	-	-	-	-	-
Накопичені курсові різниці	4113	-	-	-	-	-	-	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих і спільних підприємств	4114	-	-	-	-	-	-	-	-
Інший сукупний дохід	4116	-	-	-	-	-	-	-	-
Розподіл прибутку:									
Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	(2 898)	-	-	(2 898)
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-	-	-	-
Відрахування до резервного капіталу	4210	-	-	-	143	(143)	-	-	-
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства	4215	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів	4220	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	-	-	-	-	-	-	-	-
Внески учасників:									
Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення капіталу:									
Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-	-
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-	-
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
Зменшення номінальної вартості акцій	4280	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-	-
Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	4291	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом змін у капіталі	4295	-	-	-	143	(2 906)	-	-	(2 763)
Залишок на кінець року	4300	20 000	-	-	548	135	-	-	20 683

**ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ЗА РІК,
ЩО ЗАВЕРШИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2017 РОКУ
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЕКО-ДІМ»
(далі – Компанія або Товариство)**
Підготовлено відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності, що є чинними станом на 31 грудня 2017.

- Заява про відповідальність керівництва щодо підготовки фінансової звітності за рік, що завершився 31 грудня 2017.
- Перелік форм фінансової звітності за рік, що завершився 31 грудня 2017.
- Інформація про Товариство.
- Основи і загальні принципи підготовки та складання фінансової звітності.
- Основоположні припущення.
- Істотні положення облікової політики та відповідні розкриття щодо статей фінансової звітності:
 - Основні засоби.
 - Нематеріальні активи.
 - Запаси
 - Фінансові інструменти.
 - Дебіторська заборгованість
 - Грошові кошти та їх еквіваленти
 - Знецінення активів
 - Капітал.
 - Зобов'язання та забезпечення.
 - Виплати працівникам
 - Визнання доходів і витрат.
 - Податок на прибуток. Оподаткування.
 - Сегменти
 - Пов'язані сторони.
- Пояснення суттєвих статей Балансу (Звіту про фінансовий стан), Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід), Звіту про рух грошових коштів, за рік, що закінчився 31 грудня 2017 року, Звіту про власний капітал за

2017 рік, зведеного Балансу фондів фінансування будівництва станом на 31 грудня 2017 року.

1. Заява про відповідальність керівництва щодо підготовки фінансової звітності за рік, що завершився 31 грудня 2017.

Керівництво несе відповідальність за підготовку фінансової звітності, яка достовірно відображає фінансовий стан Товариства з обмеженою відповідальністю «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ» станом на 31 грудня 2017 року, а також результати його діяльності, рух грошових коштів та зміни в капіталі за рік, який закінчився 31 грудня 2017 року, у відповідності до Міжнародних стандартів фінансової звітності.

При підготовці фінансової звітності керівництво несе відповідальність за:

- забезпечення правильного вибору та застосування принципів облікової політики;
 - представлення інформації, у т.ч. даних про облікову політику, у формі, що забезпечує прийнятність, достовірність, зрозумілість такої інформації;
 - розкриття додаткової інформації у випадках, коли виконання вимог Міжнародних стандартів фінансової звітності є недостатнім для розуміння користувачами звітності того впливу, який ти чи інші операції, а також події чи умови здійснюють на фінансовий стан та фінансові результати діяльності;
 - створення, впровадження та підтримання ефективної та надійної системи внутрішнього контролю;
 - оцінку спроможності продовжувати свою діяльність на безперервній основі у найближчому майбутньому;
 - застосування заходів щодо збереження активів та виявлення і запобігання випадкам шахрайства та інших порушень;
 - ведення обліку у відповідності до законодавства України та Міжнародних стандартів фінансового обліку та звітності та у формі, яка б дозволяла розкрити та пояснити операції Товариства, а також надати на будь-яку дату інформацію з достатньою точністю про фінансовий стан і забезпечити відповідність фінансової звітності вимогам Міжнародних стандартів фінансової звітності.
- Дана фінансова звітність за рік, який закінчився 31 грудня 2017 року, була затверджена керівництвом Товариства 31.01.2017 року.

ТОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ»

2. Перелік форм фінансової звітності за рік, що завершився 31 грудня 2017.

Відповідно до статті 121 Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» (далі – Закон про бухгалтерський облік), Порядку надання звітності фінансовими компаніями, затвердженим розпорядженням Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг № 27 від 27.01.2004 . Національного положення (стандарту) бухгалтерського обліку 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності», затвердженого наказом Міністерства фінансів України № 73 від 07 лютого 2013 року, яким визначено склад статей фінансової звітності і у відповідних додатках затверджено форми фінансової звітності за 2017 рік, у складі звітних даних за 2017 рік Товариства з обмеженою відповідальністю «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ» подає Баланс (Звіт про фінансовий стан) станом на 31.12.2017, Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 2017 рік, Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом) за 2017 рік, Звіт про власний капітал за 2017 рік.

Фінансова звітність представлена в тисячах гривень.

В зв'язку з тим, що зазначені нормативні документи Міністерства фінансів України визначають заповнення зазначених форм звітності в одиницях виміру - в тисячах гривень без десятих знаків, ці Примітки, а також пояснення суттєвих статей Балансу (Звіту про фінансовий стан), Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід), Звіту про рух грошових коштів, за рік, що закінчився 31 грудня 2017 року, Звіту про власний капітал за 2017 рік, наведені також в тисячах гривень без десятих знаків.

3. Загальна інформація про Товариство

Повна назва	Товариство з обмеженою відповідальністю «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ»
Скорочена назва	ТЗОВ «ФК «ЕКО-ДІМ»
Код ЄДРПОУ	35145288
Юридична адреса	79059, м. Львів, вул. Миколайчука, 36А
Фактична адреса	79059, м. Львів, вул. Миколайчука, 36А
Директор	Директор – Качерай Василь Петрович
Головний бухгалтер	Головний бухгалтер – Устінова Олена Євгенівна
Контактні телефони	(032) 294-46-75
E-mail адреса	http://finance.eko-dim.com/
Номер і дата свідоцтва про державну реєстрацію	11.05.2007 Виконавчий комітет Львівської міської Ради № 1 415 102 0000 017454
Основний вид діяльності	64.99 Надання інших фінансових послуг
Ліцензія	Ліцензія на провадження діяльності із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва, виданої Національною комісією, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг згідно Розпорядження №1778 від 21.07.2015р.
Податковий статус	Товариство перебуває на загальній системі оподаткування та є платником податку на прибуток, але не платником ПДВ.

4. Основи і загальні принципи підготовки та складання фінансової звітності.

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

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

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

Відповідно до вказаних вимог фінансова звітність ТОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ» (надалі – ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» або Товариство) в 2017 році складається на основі МСФЗ, що означає подання ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» фінансової звітності за рік, що закінчився 31-го грудня 2017 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 2017 рік.

Товариство наводить інформацію про застосування нових та змінених стандартів.

Для підготовки цієї фінансової звітності застосовані нові або переглянуті стандарти, що наведені далі, і в перший раз стали обов'язковими для фінансового року, що почався 1 січня 2017 року, а саме:

МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» (виданий в липні 2014 року). Цей стандарт замінить МСБО 39 (та всі попередні версії МСФЗ 9) і набуває чинності для річних звітних періодів, які починаються 1 січня 2018 року або після цієї дати. Він містить вимоги щодо класифікації та оцінки фінансових активів і фінансових зобов'язань, знецінення, обліку хеджування та припинення визнання.

• МСФЗ 9 вимагає, щоб усі визнані фінансові активи в подальшому оцінювалися за амортизованою вартістю або за справедливою вартістю (через прибуток чи збиток, або через інший сукупний дохід), в залежності від їх класифікації по відношенню до бізнес-моделі компанії щодо управління фінансовими активами та характеристиками договірних грошових потоків за фінансовим активом.

• Для фінансових зобов'язань найбільш значний вплив застосування МСФЗ 9 стосується випадків, коли застосовується варіант оцінки за справедливою вартістю:suma зміни у справедливій вартості фінансового зобов'язання, відображеного як визнана за справедливою вартістю через прибуток або збиток, що спричинена змінами в кредитному ризику цього зобов'язання, визнається в іншому сукупному доході (а не у прибутку чи збитку), якщо це не створює невідповідності у бухгалтерському обліку.

• Для знецінення фінансових активів МСФЗ 9 запроваджує модель «очікуваного кредитного збитку», яка заснована на концепції забезпечення очікуваних втрат при укладенні контракту; більше не буде необхідності мати об'єктивні докази знецінення до визнання кредитного збитку.

• Для обліку хеджування МСФЗ 9 запроваджує досконалу перевірку, яка дозволить фінансовій звітності краще відображати вплив здійснення заходів з управління ризиками при хеджуванні фінансових і нефінансових ризиків.

• Положення щодо припинення визнання перенесені з МСБО 39 практично без зміни.

МСФЗ 9 був застосований при складанні фінансової звітності Товариства, але не мав істотного впливу на представлені суми стосовно фінансових активів та фінансових зобов'язань Товариства.

Нові та переглянуті стандарти, що були видані, але ще не набули чинності: Товариство не застосувало нові або змінені стандарти, які були видані Радою з МСФЗ, але ще не набули чинності для фінансового року, що почався 1 січня 2017 року.

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

МСФЗ 15 Виручка за договорами з клієнтами (виданий в травні 2014 року). Новий стандарт, який набуває чинності для річних періодів, які починаються 1 січня 2018 року або після цієї дати, замінює МСБО 11, МСБО 18 та їх інтерпретації (ПКИ-31 та КИМСФЗ 13, 15, та 18). Він встановлює єдину і всеохоплюючу основу для визнання доходу, однакову для застосування для всіх операцій, галузей і ринків капіталу, з ключовим принципом (на основі п'ятиступінчастої моделі, яка буде застосовуватися до всіх контрактів з клієнтами), розширює розкриття та встановлює нові або вдосконалені положення. Керівництво Товариства очікує, що МСФЗ 15 буде використовуватися для підготовки фінансової звітності Товариства після того як він стане обов'язковим, і що застосування нового стандарту може мати значний вплив на суми звітності, які стосуються доходу. Однак, практично неможливо надати обґрунтовану оцінку цього впливу до завершення детального аналізу.

5. Основоположні припущення.

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

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

В примітках до даної фін. 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 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.

6. Істотні положення облікової політики.**6.1. Основні засоби**

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

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

а) утримують для використання при наданні фінансових послуг;
б) використовуватимуть, за очікуванням, протягом більше одного року та вартістю більше 2 500 грн. Необоротні активи, вартість яких є нижчою за встановлену межу, списуються на витрати при введених 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 використовували такі класи активів:

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

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

Готові до експлуатації об'єкти, які плануються до використання у складі основних засобів, до моменту початку експлуатації враховуються у складі класу придбані, але не введені в експлуатацію основні засоби.

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

Собівартість об'єктів основних засобів складається з:

а) ціни його придбання, включаючи імпорти мита та невідшкодовані податки на придбання після вирахування торговельних знижок та цінкових знижок;

б) будь-яких витрат, які безпосередньо пов'язані з доставкою активу до місця розташування та приведення його в стан, необхідний для експлуатації у спосіб, визначений управлінським персоналом;

в) первісної попередньої оцінки витрат на демонтаж, переміщення об'єкта та відновлення території, на якій він розташований, зобов'язання за якими суб'єкт господарювання бере або коли купує цей об'єкт, або коли використовує його протягом певного періоду з метою, яка відрізняється від виробництва запасів протягом цього періоду.

Собівартість об'єктів основних засобів, утримуваних орендарем за угодою про фінансову оренду, визначається згідно з МСБО 17 «Оренда». У випадку оренди основних засобів терміном до 12 місяців МСБО 17 «Оренда» не застосовується. У випадку передачі інвестиційної нерухомості в оренду терміном до 12 місяців МСБО 17 «Оренда» не застосовується.

Ліквідаційна вартість — це сума коштів, яку Товариство очікує отримати за актив при його вибутті після закінчення строку його корисного використання, за вирахуванням витрат на його вибуття. Ліквідаційна вартість в Товаристві дорівнює нулю. Строк корисної експлуатації основних засобів визначається, виходячи з очікуваної корисності активу але не менше, ніж мінімальний строк корисного використання в ПКУ.

Строк корисного використання по групах однорідних об'єктів основних засобів визначається комісією з приймання основних засобів та затверджується Директором Товариства. Цей строк переглядається щорічно за результатами річної інвентаризації.

Нарахування амортизації по об'єктах основних засобів проводиться 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.

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

ТОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ»

Номер групи	Найменування основних засобів	Строк корисного використання, років
I	Земельні ділянки	-
II	Капітальні витрати на поліпшення земель, не пов'язані з будівництвом	15
III	Будівлі	20
	Споруди	15
	Передавальні пристрої	10
IV	Машини та обладнання, з яких:	5
	електронно-обчислювальні машини, інші машини для автоматичного оброблення інформації, пов'язані з ними засоби зчитування або друку інформації, пов'язані з ними комп'ютерні програми (крім програм, витрати на придбання яких визнаються роялті, та/або програм, які визнаються нематеріальним активом), інші інформаційні системи, комутатори, маршрутизатори, модулі, модеми, джерела безперебійного живлення та засоби їх підключення до телекомунікаційних мереж, телефони (в тому числі стільникові), мікрофони і рації, вартість яких перевищує 2500 гривень	2
V	Транспортні засоби	5
VI	Інструменти, прилади, інвентар (меблі)	4
IX	Інші основні засоби	12
XI	Малоцінні необоротні матеріальні активи	100 % при введенні в експлуатацію

Амортизацію активу припиняють на одну з двох дат, яка відбувається раніше: на дату, з якої актив класифікують як утримуваний для продажу (або включають до ліквідаційної групи, яку класифікують як утримуваний для продажу) згідно з МСФЗ 5 «Непоточні активи, утримувані для продажу, та припинена діяльність», або на дату, з якої припиняють визнання активу.

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

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

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

6.2. Нематеріальні активи

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

Нематеріальними активами визнавати 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 класифікують 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:

- ціну його придбання, включаючи ввізне мито та невідшкодовані податки на придбання після вираховування торговельних та інших знижок;
- 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 нематеріальний актив необхідні для підтримки спочатку оціненої ефективності активу, вони визнаються витратами періоду.

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

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

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

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

6.4. Фінансові інструменти

Фінансові інструменти обліковуються відповідно до МСБО 32 «Фінансові інструменти: подання» і 39 «Фінансові інструменти: визнання та оцінка».

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

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

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

Товариство класифікує свої фінансові активи при їх первісному визнанні. Фінансові активи спочатку визнаються за історичною (первісною) вартістю. Подальша оцінка фінансових активів залежить від їх класифікації.

При первісному визнанні, справедлива вартість фінансового інструменту коригується на витрати на проведення операції, які в подальшому відображаються у складі фінансового результату.

З метою складання фінансової звітності Товариство класифікує фінансові інвестиції за категоріями:

- доступні для продажу;
- інвестиції в асоційовані компанії.

Товариство вважає за доцільне застосовувати до таких активів наступний порядок визначення справедливої вартості для цілей відображення в фінансовій звітності:

Інвестиції, утримувані для продажу, обліковуються за справедливою вартістю, з відображенням переоцінки у прибутку або збитку.

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, 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.

Фінансові активи, утримувані 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, доступні для продажу, обліковуються за справедливою вартістю з відображенням змін справедливої вартості у складі іншого сукупного капіталу.

Інвестиції в дочірні підприємства, спільні підприємства та асоційовані підприємства. Товариство обліковує інвестицію в асоційоване підприємство із застосуванням винятку відповідно до параграфа 4а МСФЗ 10 «Консолідована фінансова звітність» який дозволяє материнському підприємству, яке має інвестиції в асоційоване підприємство, не подавати консолідовану фінансову звітність. Інвестиція в асоційовану компанію оцінюється за методом історичної собівартості.

6.5. Дебіторська заборгованість

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

Дебіторська заборгованість поділяють на поточну та довгострокову.

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

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

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

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

Товариство виділяє такі види довгострокової дебіторської заборгованості:

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

Під час первісного визнання дебіторської заборгованості оцінюють за її справедливою вартістю на дату укладення 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

ТОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ»

активу і включають, крім іншого: винагороди агентам, консультантам, брокерам, біржам, а також невідшкодовані податки та збори.

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

Позики та дебіторська заборгованість являють собою не котирувані на активному ринку фінансові активи, що передбачають одержання фіксованих або тих, що можуть бути достовірно визначеними платежами.

Дебіторська заборгованість за послуги – це дебіторська заборгованість, що виникла в результаті реалізації послуг Товариства своїм покупцям, і є дебіторською заборгованістю, що не призначена для перепродажу, і обліковується за справедливою вартістю (фактичною первісною вартістю за вирахуванням резерву сумнівних боргів).

Інша дебіторська заборгованість Товариства включає дебіторську заборгованість з нарахованих доходів, з розрахунків з бюджетом, із внутрішніх розрахунків, яка передбачена заборгованістю за всіма видами розрахунків з працівниками (крім розрахунків з оплати праці та з підвітними особами). Для формування резерву сумнівних боргів на іншу дебіторську заборгованість Товариство застосовує метод індивідуального аналізу кожного дебітора.

6.6. Грошові кошти та їх еквіваленти

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

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

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

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

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

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

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

6.7. Знецінення активів

Товариство відображає необоротні активи у фінансовій звітності з урахуванням знецінення, яке обліковується відповідно до МСБО 36 «Зменшення корисності активів». На дату складання фінансової звітності Товариство визначає наявність ознак знецінення активів:

- зменшення ринкової вартості активу протягом звітного періоду на істотну величину, ніж очікувалося;
 - старіння або фізичне пошкодження активу;
 - істотні негативні зміни в ринковому, економічному або правовому середовищі, у якому діє Товариство, що сталося протягом звітного періоду або очікувані найближчим часом;
 - збільшення протягом звітного періоду ринкових ставок відсотка, яке може суттєво зменшити суму очікуваного відшкодування активу;
 - перевищення балансової вартості чистих активів над їх ринковою вартістю;
 - суттєві зміни способу використання активу протягом звітного періоду або такі очікувані зміни в наступному періоді, які негативно впливають на діяльність Товариства.
- При наявності ознак знецінення активів, Товариство визначає суму очікуваного відшкодування активу. Сума очікуваного відшкодування активу - це найбільша з двох оцінок: справедливою вартістю за мінусом витрат на продаж та ціною використання. Якщо сума очікуваного відшкодування менше балансової вартості активу, різниця визнається збитками від знецінення у звіті про фінансові результати з одночасним зменшенням балансової вартості активу до суми очікуваного відшкодування.

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

6.8. Капітал

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

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

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

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

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

6.9. Зобов'язання та забезпечення (резерви)

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

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

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

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

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

Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги – включає розрахунки з постачальниками та підрядниками за одержані товарно-матеріальні цінності, виконані роботи і надані послуги, а також за розрахунками з бюджетом, розрахунками зі страхування, розрахунками з оплати праці, поточну кредиторську

заборгованість за одержаними авансами, поточну кредиторську заборгованість за розрахунками з учасниками, поточну кредиторську заборгованість із внутрішніх розрахунків, поточну кредиторську заборгованість за страховою діяльністю, поточні забезпечення, інші поточні зобов'язання.

Тестування на знецінення фінансових зобов'язань Товариство проводить аналогічно тесту на знецінення фінансових активів.

Визнання фінансового зобов'язання в Балансі (Звіті про фінансовий стан) припиняється якщо зобов'язання погашено, анульовано або термін його дії вичерпано.

Якщо фінансове зобов'язання замінюється іншим зобов'язанням перед тим самим кредитором на суттєво інших умовах, або якщо умови наявного зобов'язання значно змінені, така заміна або зміни враховуються як припинення визнання первісного зобов'язання і початок визнання нового зобов'язання, а різниця в їх балансовій вартості визнається у Звіті про фінансові результати.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Суми створених забезпечень визнаються витратами.

6.10. Винагороди працівникам

Винагороди працівникам Товариства враховуються як поточні, відповідно до МСБО 19 «Виплати працівникам».

- Виплати працівникам включають:
- а) короткострокові виплати працівникам, такі як заробітна плата, оплачені щорічні відпустки та тимчасова непрацездатність, участь у прибутку та премії (якщо вони підлягають сплаті протягом дванадцяти місяців після закінчення періоду);
 - б) інші довгострокові виплати працівникам, включаючи додаткову відпустку за навчання, виплати з нагоди ювілеїв чи інші виплати за вислугу років, виплати за тривалою непрацездатністю, а також отримання частки прибутку, премії та відстрочену компенсацію, якщо вони підлягають сплаті після завершення дванадцяти місяців після закінчення періоду або пізніше;
 - в) виплати при звільненні.

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

На Товаристві застосовуються форми та системи оплати праці відповідно до умов, передбачених колективним договором.

6.11. 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.

Доходи Товариства включають:

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

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

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

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

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

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

Визначення фінансового результату проводиться щомісячно. Величина нерозподіленого прибутку (непокритих збитків) визначається щомісячно.

6.12. Податок на прибуток

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

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

Поточний податок на прибуток визнається виходячи з податкуваного прибутку за рік, розрахованої за правилами бухгалтерського обліку.

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

6.13. Сегменти

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

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

6.14. Пов'язані сторони

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

Пов'язана сторона – фізична особа або суб'єкт господарювання, пов'язані з суб'єктом господарювання, що складає свою фінансову звітність (у цьому

ТОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ»

стандарті він зветься "суб'єкт господарювання, що звітує"). Фізична особа або близький родич такої особи є пов'язаною.

Зв'язними сторонами згідно стандарту 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), дистрибутор, генеральний агент, з яким компанія здійснює значний обсяг операцій, просто з причин економічної залежності, що виникає в результаті вищезазначеного.

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

7. Пояснення суттєвих статей Балансу (Звіту про фінансовий стан), Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід), Звіту про рух грошових коштів, за рік, що закінчився 31 грудня 2017 року, Звіту про власний капітал за 2017 рік, зведеного Балансу фондів фінансування будівництва станом на 31 грудня 2017 року.

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

7.1. Основні засоби.

Основними засобами в ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» вважаються ті активи, які воно придбає (створює) з метою використання їх у процесі своєї основної діяльності, а також для здійснення адміністративних функцій, очікуваний строк корисного використання яких більше одного року і первісна вартість яких перевищує 2500 грн. Одиницю обліку основних засобів вважається окремих об'єкт. Всі об'єкти основних засобів розподілені на окремі групи.

Балансова вартість, сума накопиченої амортизації та рух основних засобів за 2017 рік по кожній із груп основних засобів (тис. грн.):

Групи основних засобів	Залишок на початок року		Надійшло за рік	Вибуло за рік		Нараховано амортизації за рік	Втрати від зменшення корисності	Залишок на кінець року	
	первісна (переоцінена) вартість	знос		первісна (переоцінена) вартість	знос			первісна (переоцінена) вартість	знос
Машини та обладнання	90	45	47	-	-	36	-	137	82
Транспортні засоби	2 364	477	-	-	-	472	-	2 364	949
Інструменти, прилади, інвентар (меблі)	48	43	-	-	-	2	-	48	46
Разом	2 502	567	47	-	-	510	-	2 549	1 077

Знос (амортизація) основних засобів нараховується щомісячно.

За звітний період нараховано знос (амортизацію) в сумі 510 тис. грн., а за аналогічний період попереднього року - в сумі 499 тис. грн.

Сума інвестицій на придбання, створення та модернізацію основних засобів за звітний період складає 47 тис. грн., а за аналогічний період попереднього року - в сумі 65 тис. грн.

Інвестиції у капітальне будівництво за звітний період відсутні.

Збільшено первісну вартість основних засобів за звітний період на суму 47 тис. грн., не було вибуття основних засобів.

За аналогічний період попереднього року первісна вартість основних засобів зросла на суму 51 тис. грн., зі зносом 499 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.

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 звітнього періоду, відсутні.

7.2. Нематеріальні активи.

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

Балансова вартість, сума накопиченої амортизації та рух нематеріальних активів ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» за 2017 рік за групами (тис. грн.):

Групи нематеріальних активів	Залишок на початок року		Надійшло за рік	Вибуло за рік		Нараховано амортизації за рік	Втрати від зменшення корисності за рік	Залишок на кінець року	
	первісна (переоцінена) вартість	накопичена амортизація		первісна (переоцінена) вартість	накопичена амортизація			первісна (переоцінена) вартість	накопичена амортизація
Авторське право та суміжні з ними права	11	8	-	1	1	3	-	10	10
Інші нематеріальні активи	63	50	-	1	1	11	-	62	60
Разом	74	58	-	2	2	14	-	72	70

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

За звітний період нараховано амортизації в сумі 14 тис. грн., а за аналогічний період попереднього року - в сумі 16 тис. грн.

Надходження нематеріальних активів за звітний період 2017 року не було а в попередньому 2016 році - в сумі 9 тис. грн., вибуття нематеріальних активів за 2016 рік не було. В звітному періоді було проведено списання у зв'язку з припиненням визнання активом на суму 1 тис. грн..

Капітальні інвестиції у нематеріальні активи за попередній період склали 9 тис. грн., в звітному періоді не придбавались, 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 здійснювались.

7.3. Довгострокові фінансові інвестиції

За звітний період не відбувалося зміни вартості довгострокових фінансових інвестицій, за попередній звітний період 2016 року вартість інвестицій збільшилася на 185 тис. грн. та станом на 31 грудня 2017 року склали 13484 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. 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.

Також Товариство отримало свідчення про поінформованість всіх власників про те, що материнське підприємство не подає консолідовану фінансову звітність та не заперечує проти цього (Лист від ТзОВ «Варіант-Глобус» № 25/01 від 25.01.2018, Лист від КПБ «ГаличАртБуд» №7 від 29.01.2018 року, Лист від ТзОВ ВТП «Бодекс» № 12 від 29.01.2018 року, Лист від ТзОВ «Агенство нерухомості «ЕКО-ДІМ» №22/1 від 22.01.2018 року).

Тож у відповідності до п.4а МСФЗ 10 ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» подає цю окрему фінансову звітність як свою єдину фінансову звітність за 2017 рік.

Довгостроковою фінансовою інвестицією є дочірнє підприємство Товариство з обмеженою відповідальністю «Потоківський цегельний завод». Частка в статутному фонді Товариства становить 100%.

Товариство обліковує інвестицію в асоційоване підприємство із застосуванням вняттяку відповідно до параграфа 4а МСФЗ 10 «Консолідована фінансова звітність» який дозволяє материнському підприємству, яке має інвестиції в асоційоване підприємство, не подавати консолідовану фінансову звітність. Інвестиція в асоційовану компанію оцінюється за методом історичної собівартості.

Залишок фінансових інвестицій станом на 31 грудня 2017 року, та 31 грудня 2016 рр. по кожному з компонентів становила (тис. грн.):

Фінансові інвестиції	2017р.	2016р.
Інвестиції в дочірні підприємства, спільні підприємства та асоційовані підприємства	13 484	13 484
Разом	13 484	13 484

7.4. 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	2017р.	2016р.
Паливо	-	1
Запасні частини	-	-
Інші матеріали:		
- марки	-	11
- щоденники з логотипом	-	7
Разом	-	19

7.5. Дебіторська заборгованість

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

Сума дебіторської заборгованості з пов'язаними сторонами за товари роботи послуги на 31 грудня 2017 року становить - 96 тис. грн.

Назва дебітора зв'язана особа	2017р	2016р
КПБ «ГаличАртБуд»	14	1298
ПрАТ «Холдингова компанія «ЕКО-ДІМ»	22	674
ТзОВ «ВТП «Бодекс»	60	58
Разом	96	2030

Зменшення заборгованості з пов'язаними особами було за рахунок погашення грошовими коштами заборгованості у 2017 році.

Загальна сума дебіторської заборгованості за товари роботи послуги на 31 грудня 2017 року становить - 99 тис. грн.

Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги на дату балансу оцінювались 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.

В складі іншої поточної заборгованості станом на 31 грудня 2017 на загальну суму 4281,00 тис. обліковується заборгованість за виданою поворотною фінансовою допомогою:

Назва дебітора	2017р	2016р.
ПП «Статок»	-	650
ПрАТ «Холдингова компанія «ЕКО-ДІМ»	2600	1800
Приватний заклад Освітній культурно-оздоровчий центр "ЕКОЛЕНД"	710	250
ТзОВ «Артель»	970	1230
ТОВ «УК «ЕКО-ДІМ»	-	360
Разом	4280	4290

В складі іншої поточної заборгованості станом на 31 грудня 2017 обліковується заборгованість за роботи, товари, послуги в сумі 1 тис. грн.

В складі заборгованості за розрахунками з бюджетом станом на 31 грудня 2017 обліковується дебіторська заборгованість за розрахунками по єдиному соціальному внеску - 1 тис. грн..

На звітну дату 31 грудня 2017 року основною складовою загальної дебіторської заборгованості є

- дебіторська заборгованість за виданою поворотною фінансовою допомогою - 4 280 тис. грн. (92%),
- дебіторська заборгованість за нарахованими доходами на суму - 187 тис. грн. (4%)

ТОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ»

- дебіторська заборгованість за надані фінансові послуги на суму 99 тис. грн. (2%),
 - дебіторська заборгованість за виданими авансами на суму 66 тис. грн. (2%),
 - дебіторська заборгованість за розрахунками за товари роботи послуги на суму 1 тис. грн (0%)
 - дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом на суму 1 тис. грн. (0%)
- 7.6. Грошові кошти та їх еквіваленти**
Гроші та їх еквіваленти на 31 грудня років, що закінчилися 31 грудня 2017 і 2016 рр. включають (тис. грн.):

Грошові кошти	2017р.	2016р.
Поточні рахунки в національній валюті	275	574
Каса в національній валюті	-	-
Депозитні рахунки в банку в національній валюті	1275	1619
Грошові документи в національній валюті	-	-
Разом	1550	2193

Кошти на поточному та депозитному рахунку зберігаються переважно у АТ «УКРБУДІНВЕСТБАНК», Рейтинг АТ «Укрбудінвестбанк» підтверджено на рівні uaBBB.

7.7. Управління активами

Основною та виключною діяльністю ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» є діяльність із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю. ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» зареєстрований як фінансова установа 26.07.2007 № 7725, реєстраційний номер 13102019, серія та номер свідоцтва ФК 155 від 26.07.2007р.

Сума залучених коштів станом на кінець звітного періоду 31.12.2017 року становить 582 613 тис. грн.

Розкриття інформації стосовно залучених коштів за 2016-2017 роки наведено нижче згідно таблиці:

Об'єкти будівництва, в які залучено кошти Довірителів в управління

Об'єкти будівництва, щодо яких знаходиться майно Довірителів в управлінні	Сума залучених коштів в управлінні станом на 31.12.2017р., грн.	Сума залучених коштів в управлінні станом на 31.12.2016р., грн.
1 Будинок по вул. Стуса, 22а у м. Львові (ФФБ припинений)	-	48 143 061
2 Будинок вул. Величковського в м. Львів	179 386 975,96	115 914 124
3 Будинок вул. Інструментальна, 49-б в м. Львів(ФФБ припинений)	-	7 153 389
4 Будинок на вул. Орна в м. Львів	86 652 160,87	90 606 902
5 Будинок м. Львів-Винники, вул. Сухомилинського	2 235 675,00	1 243 865
6 Будинок пр. Червоної Калини в м. Львів	-	8 280 325
7 Будинок по пр. Червоної Калини, 37,39,41,43,45,47,49 у м. Львові.	122 790 103,92	66 725 723
8 Будинок вул. Мечникова, 16 в м. Львів	57 456 464,50	6 371 460
9 Будинок вул. Мечникова, 16 в м. Львів(2)	33 867 461,00	-
10 Будинок по вул. Стрийська, 99А в м. Львів	100 224 186,03	10 546 756
ВСЬОГО:	582 613 027,28	354 985 605

В 2017 році було створено один новий фонд фінансування будівництва (надалі - ФФБ): ФФБ за адресою: вул. Мечникова, 16 в м. Львів(2) і припинено функціонування у зв'язку з виконанням всіх зобов'язань за договорами з Довірителями двох фондів, а саме: ФФБ за адресою: вул. Стуса 22а в м. Львів та ФФБ за адресою: вул. Інструментальна, 49-б в м. Львів

Залучені кошти та кошти оперативного резерву зберігаються на рахунках в:

- АТ «УКРБУДІНВЕСТБАНК». Рейтинг АТ «Укрбудінвестбанк» підтверджено 31.08.2017р. на рівні uaBBB, рейтинговим агентством «Кредит-Рейтинг»;
- АТ Державного Ощадного Банку України (Ощадбанк) Рейтинг підтверджено 25.07.2017р. на рівні uaAA рейтинговим агентством Fitch Ratings.
- АТ «УКРЕКСІМБАНК» Рейтинг підтверджено 25.07.2017р. на рівні uaAA рейтинговим агентством Fitch Ratings.

Станом на 31.12.2017 року оперативний резерв становить 15 815 149,56 грн. Критерії та фінансові нормативи діяльності фінансової установи-управителя:

- співвідношення суми залучених коштів до власного капіталу – 28,17 що менше за 50
- норматив платоспроможності на 31.12.2017 року – 11% що є більше за норматив 8%
- норматив поточної ліквідності на 31.12.2017 року – 338% що є суттєво більше за норматив 20%

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

7.8. Власний капітал

Структура власного капіталу відображена у звіті про власний капітал. Зареєстрований і фактично сплачений статутний капітал, відповідно до Статуту Товариства, становить 20 млн. грн., статутний капітал сформовано виключно грошовими коштами.

2017 рік в тис. грн

Стаття	Зареєстрований (пайовий) капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток	Всього
Залишок на початок 2017 року	20 000	405	3041	23446
Чистий прибуток (збиток) за звітний період			135	135
Розподіл прибутку: Виплати учасникам (дивіденди)			(2898)	(2898)
Відрахування до резервного капіталу		143	(143)	0
Залишок на кінець 2017 року	20 000	548	135	20683

2016 рік в тис. грн

Стаття	Зареєстрований (пайовий) капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток	Всього
Залишок на початок 2016 року	20 000	258	9355	29613

Виправлення помилок	2	2	
Скоригований залишок	20 000	258	9357
Чистий прибуток (збиток) за звітний період			2858
Розподіл прибутку: Виплати учасникам (дивіденди)		(9027)	(9027)
Відрахування до резервного капіталу		147	(147)
Залишок на кінець 2016 року	20 000	405	3041
			23446

Засновниками Товариства є юридичні особи. Склад учасників Товариства у 2017 році не змінювався. Таким чином, станом на 31.12.2017 року, склад учасників та їх частки (в грн.) в зареєстрованому (статутному) капіталі складають:

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

7.9. Зобов'язання та забезпечення

Залишок забезпечення на виплату відпусток працівникам на 01.01.2017 р. становить 254 тис. грн., нараховано за звітний період 132 тис. грн., використано у звітному періоді за цільовим призначенням 78 тис. грн. Забезпечення на виплату відпусток працівникам на 31 грудня 2017 року становить 308 тис. грн.

7.10. Дохід

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

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

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

Зокрема, за звітний період 2017 року валовий дохід (виручка) від реалізації фінансових послуг складає в сумі 1122 тис. грн.

Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) за 2016 рік та 2017 рік розшифровується за видами:

тис.грн.

Вид доходу	2017р.	2016р.
Дохід від зміни об'єктів інвестування	70	28
Дохід від перерахування коштів на фінансування будівництва	515	907
Дохід від переуступки права вимоги	341	353
Дохід від управління активами	108	166
Дохід від відмови від участі в ФФБ	62	-
Дохід від часткового повернення коштів довіритель з ФФБ на вимогу	26	-
РАЗОМ	1 122	1 454

За аналогічний період попереднього 2016 року валовий дохід (виручка) від реалізації послуг складала в сумі 1 454 тис. грн.

Інші операційні доходи за періоди (рік) років, що закінчилися 31 грудня 2016 та 2017 рр. (код рядка 2120 відповідно форми № 2), включають:

Інші операційні доходи	2017р.	2016р.
Відсотки одержані на залишок коштів на поточному рахунку	3360	5161
Пеня за невиконання умов договору	10	-
Разом	3370	5 161

7.11. Витрати

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

Витрати в обліку згрупповувалися 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 2017 року.

Адміністративні витрати:

За роки, що закінчилися 31 грудня 2016, 31 грудня 2017 адміністративні витрати Товариства були представлені наступними елементами:

Елементи адміністративних витрат	2017р.	2016р.
Матеріальні затрати	130	117
Витрати на оплату праці адміністративного персоналу	1147	989
Відрахування на соціальні заходи	255	234
Амортизація	536	519
Витрати на юридичні, нотаріальні та аудиторські послуги	270	362
Банківські послуги	43	17
Витрати на оренду та обслуговування офісу	244	147
Витрати на страхування	108	115
Інші витрати (навчання, передплати і т.д.)	144	98
Разом	2877	2598

Витратами на збут у звітному та попередньому періоді були витрати на право використання торговельної марки «ЕКО-ДІМ» (роялті) в сумі 744 тис. грн. та витрати на рекламу в сумі 8 тис. грн.

До інших операційних витрат за звітний рік, що закінчилися 31 грудня 2016 (код рядка 2180 форми № 2), віднесені витрати на купівлю необхідних запчастин до службового автомобіля.

Іншими операційними витратами в 2017 році на загальну суму 96 тис. включали організація святкування Дня захисника України для воїнів АТО матеріальна допомога та членські внески.

ТОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ»

У складі інших витрат (код рядка 2270 форми № 2) відображені витрати на безповоротну фінансову допомогу ПНВК «Садок-школа-лицей «ЕКОЛЕНД» та благодійні внески в загальній сумі 602 тис. грн.

7.12. Податок на прибуток

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

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

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

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

Підприємство прийняло рішення не застосовувати розрахунок податкових різниць при обчисленні податку на прибуток у 2016 році і відповідно у 2017 році.

Витрати з податку на прибуток за 2017 рік становлять 30 тис. грн.

У таблиці наведений розрахунок податку на прибуток за 2017 рік:

ПОКАЗНИКИ	Код рядка	Сума
Дохід від будь-якої діяльності (за врахуванням непрямих податків), визначений за правилами бухгалтерського обліку	01	4 491 198
Фінансовий результат до оподаткування (прибуток або збиток), визначений у фінансовій звітності відповідно до національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку або міжнародних стандартів фінансової звітності (+, -)	02	165 000
Різниця, яка виникає відповідно до Податкового кодексу України (+, -)	03 РІ	-
Об'єкт оподаткування (рядок 02 + рядок 03 РІ) (+, -)	04	165 000
Прибуток, збільшений від оподаткування, або збиток від діяльності, прибуток від якої збільшений від оподаткування (+, -)	05 ПЗ	-
Податок на прибуток ((позитивне значення) (рядок 04 – рядок 05 ПЗ) x 18%/100)	06	29 700

На загальних зборах учасників Товариства (Протокол Загальних зборів №105 від 09.03.2017 р.) було прийняте рішення про розподіл прибутку Товариства (виплату дивідендів) за 2016 рік.

Загальна сума нарахованих та виплачених у звітному періоді дивідендів учасникам Товариства за результатами 2016 року становить 2 898 тис. грн.

Згідно п.57.1¹. ПКУ авансовий внесок розраховується з суми перевищення дивідендів, що підлягають виплаті, над значенням об'єкта оподаткування за відповідний податковий (звітний) рік, за результатами якого виплачуються дивіденди, грошове зобов'язання щодо якого погашене.

Авансові внески з податку на прибуток при виплаті дивідендів не сплачували.

Розрахунок:

сума сплачених дивідендів за 2016 рік : 2 898 000 грн.
рядок 04 декларації з ПНП за 2016 рік : 3 485 461 грн.

Перевищення (-587 461) грн.

Сума перевищення від'ємна.

7.13. Розшифровка суттєвих статей звіту про рух грошових коштів

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

При складанні фінансової звітності Товариством обрано спосіб складання Звіту про рух грошових коштів за прямим методом із застосуванням відповідної форми звіту. Звіти про рух грошових коштів за 2016, 2017 роки складені за прямим методом, що робить їх співставними.

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

Суттєві статті	2017р.	2016р.
Надходження від реалізації продукції (товарів, робіт послуг)	3012	2214
Разом (рядок 3000)	3012	2214

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

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

Надходження у 2017 році збільшилися за рахунок погашення дебіторської заборгованості за послуги перерахування коштів Забудовником.

До рядка 3025 «Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках» у 2017 році суттєво зменшилися відсоткові ставки банків на залишок коштів на поточних рахунках порівняно з 2016 роком.

у 2016 році – сума надходжень 5 161 тис. грн. а в 2017 році – 3 241 тис. грн., що на 37% менше за попередній 2016 рік.

Інші надходження за періоди (рік) років, що закінчилися 31 грудня 2016 та 2017 рр. (код рядка 3095 відповідно форми № 3), включають:

Суттєві статті	2017р.	2016р.
Повернення поворотної фінансової допомоги	5920	11350
Разом (рядок 3095)	5920	11350

Інші витрачання за періоди (рік) років, що закінчилися 31 грудня 2016 та 2017 рр. (код рядка 3190 відповідно форми № 3), включають:

Суттєві статті	2017р.	2016р.
Поворотна фінансова допомога	5910	4390
Використання торговельної марки (роялті)	583	246
Благодійні внески/безповоротна допомога	602	50
Повернення помилково оплачених коштів	68	280
Оренда	191	122
Розрахунково-касове обслуговування банку	43	17
Інші	9	6
Разом (рядок 3190)	7406	5111

7.14. Розкриття інформації про зв'язані сторони

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

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

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

Пов'язані особи, а саме Корпорація будівельних підприємств "Галичартбуд" та Товариство з обмеженою відповідальністю виробничо-торгове підприємство "Бодекс", ПРАТ «Холдингівна компанія «ЕКО-ДІМ» виступають сторонами договорів про Спорудження об'єктів будівництва в якості Забудовника.

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

Статті (операції)	за 2017 рік		за 2016 рік	
	Всього	Всього	В т.ч. зі зв'язаними сторонами	В т.ч. зі зв'язаними сторонами
Реалізація	1122	1454	773	459
Придбання ТМЦ і послуг	1617	1230	459	935
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	99	2030	2030	96
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	-	-	-	-

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

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

7.15. Умовні фінансові активи і зобов'язання

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

Загальні економічні умови

За період 2017 року Україна, яка перебуває в процесі реформування і відбиває зовнішню агресію, не демонструє вибухового зростання, однак темпи відновлення прискорюються. І це всеявляє помирний оптимізм. Ключовими результатами 2017 року, який заклав базу і сформував основні тенденції, стали досягнення макроекономічної стабілізації та початок повільного одзоровлення економіки. Державна служба статистики України зафіксувала різ обсягів виконаних будівельних робіт підприємствами України за 9 місяців 2017 року на 23,8%, порівняно з аналогічним періодом минулого року. Зростання відбулося по всіх сегментах будівництва, і це є одним з підтверджень загального зростання економіки та зростання внутрішнього попиту на широкий спектр робіт – від виробництва будівельних матеріалів до здачі в експлуатацію приміщень та інженерних споруд.

За даними Держстату, будівництво житлових будівель за 9 місяців 2017 зросло на 13%, нежитлових – на 27,2%. Будівництво інженерних споруд зросло майже на третину – 28,6%. У грошовому еквіваленті загальний обсяг робіт становить 63,5 млрд грн.

Тренд зростання обсягів будівництва, завдяки на початку цього року, спостерігається протягом 2017 року.

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 Разом нестабільному економічному середовищі через довільне тлумачення податковими органами різних аспектів господарської діяльності, ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ», можливо, буде змушена визнати додаткові податкові зобов'язання, штрафи та пеню у разі, якщо податкові органи піддадуть сумніву певне тлумачення, засноване на оцінці керівництва ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ». Така невизначеність може стосуватися оцінки фінансових інструментів, резервів збитків від знешчнення, а також відповідність існування ринковим умовам. На думку керівництва, ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» сплатила усі податкові зобов'язання, тому ця фінансова звітність не містить резервів на покриття податкових збитків.

Судові позови

Станом на 31.12.2017р. судові позови відсутні.

7.16. Здатність товариства продовжувати діяльність на безперервній основі

За 12 місяців, що закінчилися 31 грудня 2017 р., Товариство отримало чистий прибуток в сумі 135 тис. грн. і на зазначену дату оборотні активи перевищували поточні зобов'язання на 5725 тис. грн., що є підтвердженням здатності Товариства здійснювати діяльність на безперервній основі.

7.17. Події після дати балансу

ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» оцінила в період з 31.12.2017 року й до дати затвердження Керівником звітності про існування наступних подій:

- події, які свідчать про умови, що існували на кінець звітного періоду (події, які вимагають коригування фінансової звітності за 2017 рік); та
 - події, які свідчать про умови, що виникли після звітного періоду (події, які вимагають коригування фінансової звітності, але вимагають певних розкриттів).
- Жодної з наведених вище подій виявлено не було.

Директор _____ Качерай В.П.

Головний бухгалтер _____ Устїнова О.С.
м.п.

**ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА (АУДИТОРСЬКИЙ ВИСНОВОК)
щодо фінансової звітності Товариства з обмеженою відповідальністю
«Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ» за рік, що закінчився 31.12.2017 року**

Адресат
Учасникам та керівництву ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ», фінансовий звіт якого перевірявся; Національній комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг.

Розділ 1 «Звіт щодо аудиту фінансової звітності»
Думка

Ми провели аудит фінансової звітності Товариства з обмеженою відповідальністю «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ» (ЄДРПОУ – 35145288; місцезнаходження - 79059,

ТОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ»

м. Львів, вул. Миколайчука, буд. 36А), що складається з Балансу товариства (Звіту про фінансовий стан) станом на 31 грудня 2017 року, Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) за 2017 рік, Звіту про рух грошових коштів (за прямим способом) за 2017 рік та Звіту про власний капітал за 2017 рік, зведений Баланс фондів фінансування будівництва станом на 31 грудня 2017 року, Приміток до фінансової звітності за рік, що минув (далі – «Фінансова звітність»), включаючи стислий виклад значущих облікових політик та іншої пояснювальної інформації.

На нашу думку, фінансова звітність ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ», що додається, відображає достовірно в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Товариства станом на 31 грудня 2017 року, його фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ).

Основа для думки

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту (МСА). Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності» нашого звіту. Ми є незалежними по відношенню до Товариства згідно з Кодексом етики професійних бухгалтерів, виданого Радою з міжнародних стандартів етики для бухгалтерів («Кодекс РМСЕБ»), та етичними вимогами, що застосовуються в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші етичні обов'язки відповідно до цих вимог та Кодексу РМСЕБ. Ми вважаємо, що отримані нами докази є достатніми і прийнятними для використання їх як основи для нашої думки.

Ключові питання аудиту

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

Нами не виявлено інших суттєвих ключових питань з аудиту фінансової звітності ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ».

Пояснювальний параграф

Ми звертаємо увагу на Примітку 4 абз. 5 щодо відображення у фінансовій звітності вартості довгострокових інвестицій в дочірні підприємства, які обліковуються у фінансовій компанії за первісною собівартістю. Товариством прийняте рішення щодо відмови консолідувати свою річну фінансову звітність за 2016 та за 2017 роки у відповідності до МСФЗ. Аргументом відмови є п. 4 а) МСФЗ 10 (а) материнському підприємстві не потрібно подавати консолідовану фінансову звітність, якщо воно відповідає усім таким умовам: (i) воно є дочірнім підприємством, яке повністю належить іншому суб'єкту господарювання, або дочірнім підприємством, яке частково належить іншому суб'єкту господарювання, і всі його інші власники, в тому числі ті, які в інших випадках не мають права голосу, були поінформовані про те, що материнське підприємство не подає консолідовану фінансову звітність та не заперечує проти цього). Нашу думку не було модифіковано щодо цього питання.

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

Управлінський персонал несе відповідальність за складання ті достовірне подання фінансової звітності у відповідності до МСФЗ та за таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський персонал визначав потрібною для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилок.

При складанні фінансової звітності управлінський персонал несе відповідальність за визначення здатності Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи, де це застосовано, питання, що стосуються безперервності діяльності, та використовуючи припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку, окрім випадків, коли управлінський персонал або планує ліквідувати Товариство чи припинити діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому.

Ті, кого наділено найвищими повноваженнями, несуть відповідальність за нагляд за процесом фінансового звітування Товариства.

Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності

Нашою метою є отримання обґрунтованої впевненості, що фінансова звітність в цілому не містить суттєвого викривлення внаслідок шахрайства чи помилок, та складання звіту аудитора, що містить нашу думку. Обґрунтована впевненість є високим рівнем впевненості, проте не гарантує, що аудит, проведений відповідно до МСА, завжди виявить суттєві викривлення, коли воно існує. Викривлення можуть бути результатом шахрайства або помилок; вони вважаються суттєвими, якщо окремо або в сукупності, які обґрунтовано очікуються, вони можуть впливати на економічні рішення користувачів, що приймаються на основі цієї фінансової звітності.

Виконуючи аудит відповідно до вимог МСА, ми використовуємо професійне судження та професійний скептицизм протягом усього завдання з аудиту. Крім того, ми: – ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилок, розробляємо й виконуємо аудиторські процедури у відповідь на ці ризики, а також отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та прийнятними для використання їх як основи для нашої думки;

– отримуємо розуміння заходів внутрішнього контролю, що стосуються аудиту, для розробки аудиторських процедур, які б відповідали обставинам, а не для висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю

– оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і відповідних розкриттів інформації, зроблених управлінським персоналом; – оцінюємо висновку щодо прийнятності використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та на основі отриманих аудиторських доказів робимо висновок, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, які поставили б під значний сумнів можливість компанії продовжити безперервну діяльність;

– оцінюємо загальне подання, структуру та зміст фінансової звітності включно з розкриттями інформації, а також те, чи показує фінансова звітність операції та події, що подані в основі її складання, так, щоб досягти достовірного відображення.

Наші висновки ґрунтуються на аудиторських доказах, отриманих до дати нашого звіту аудитора.

Ми повідомляємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, інформацію про запланований обсяг і час проведення аудиту та суттєві аудиторські результати, включаючи будь-які значні недоліки системи внутрішнього контролю, виявлені нами під час аудиту.

Розділ 2 «Звіт щодо вимог інших законодавчих і нормативних актів»

ТОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ» включає у договори про надання фінансових послуг посилання на внутрішні правила надання фінансових послуг.

Товариство здійснює залучення коштів установників управління майном, у ФББ на підставі договору про участь у фонді фінансування будівництва відповідно до Типовому договору, затвердженому Постановою КМУ №227 від 20.03.2013 року.

Згідно Глави 70 «Управління майном» Цивільного кодексу України (далі – ЦКУ), Закону України «Про фінансово-кредитні механізми управління майном при будівництві житла та операцій з нерухомістю» № 978-IV від 19.06.2003р. (Далі – Закон № 978-IV), Правил ФББ, Товариство здійснює від свого імені та в інтересах установників управління майном управління залученими коштами. Управління майном здійснюється особою та не передоручається іншим особам.

ТОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ» веде облік прав вимог довірителів ФББ щодо кожного фонду окремо та з дотриманням ст. 11, 13-16 Закону № 978-IV, а також облік укладених з установниками управління договорів. Товариство веде облік коштів, внесених довірителями до ФББ та спрямованих на фінансування будівництва, відокремлено, від іншого майна управителя та від інших ФББ.

Майно передане в управління, відокремлено від іншого майна установника управління та від майна управителя та обліковується на окремому рахунку та за окремими об'єктами будівництва, в розрізі довірителів, і щодо нього складається окремий баланс.

Товариство протягом звітного періоду не залучало фінансових активів від фізичних осіб із зобов'язанням щодо наступного їх повернення згідно з п. 38 Ліцензійних умов провадження господарської діяльності з надання фінансових послуг, затверджених постановою КМУ № 913 від 07.12.2016р. (далі – Ліцензійні умови).

У ТОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ» здійснюється ведення належного та своєчасного обліку фінансово-господарських операцій відповідно до законодавства за допомогою програми 1С Бухгалтерія 8.2, Word та Excel, зокрема, ведення

журналу обліку укладених та виконаних договорів та карток обліку виконаних договорів (журнал від 01.07.2016р.).

Облік власних та залучених коштів розмежований з можливістю оперативного відображення дебету та кредиту рахунків управителя. Надходження та списання коштів, внесених до ФББ здійснюються у розрізі об'єктів будівництва та установників управління. Облік коштів, спрямованих ФББ на фінансування будівництва здійснюється у розрізі забудовників за кожним об'єктом будівництва та відокремлено від іншого майна управителя та від інших ФББ з можливістю друку будь-якої інформації із системи обліку на письмово вимогу. Права вимог довірителів ФББ обліковуються в кожному ФББ щодо кожного об'єкта будівництва окремо та згідно з вимогами Закону № 978-IV.

ТОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ» не здійснює залучення коштів установників управління майном у ФОН.

Крім цього, фінансова компанія надає та розкриває клієнту (споживачу) усю необхідну інформацію на власному веб сайті (<http://finance.eko-dim.com/>), розміщує на сайті внутрішні правила надання фінансових послуг та іншу інформацію, передбачену Законом України «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг» (в редакції від 01.01.2017р.) та Розпорядження №825 від 19.04.2016р., та дотримується вимог щодо прийняття рішень у разі конфлікту інтересів.

Приміщення ТОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ» доступне для осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення відповідно до державних будівельних норм, правил і стандартів, що документально підтверджуються фактивцем з питань технічного обстеження будівель та споруд, який має кваліфікаційний сертифікат. Інформація про умови доступності приміщення для осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення розміщена у місці, доступному для візуального сприйняття клієнтом (споживачем).

Фінансова установа забезпечена засобами зберігання грошових коштів і документів та має в наявності усі необхідні засоби безпеки. Готівкові розрахунки здійснюються у відповідності до Постанови НБУ № 637 та № 210, що стосуються ведення касових операцій у національній валюті в Україні (Втрата чинності від 05.01.2018р.).

ТОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ» обліковує майно, передане в управління на окремому Балансі Фондів фінансування будівництва. Станом на 31.12.2017 року зведений баланс Фондів включає наступні статті:

- 1) дебіторська заборгованість за розрахунками за виданими авансами – 549 359 тис. грн.;
- 2) гроші та їх еквіваленти (рахунки в банках) – 33 254 тис. грн.;
- 3) цільове фінансування – 582 613 тис. грн.

Аудиторською перевіркою відхилено в обліку майна, переданого в управління, не виявлено, фінансова інформація щодо залишків коштів на рахунках ФББ станом на 31.12.2017 року та по розрахунках за виданими авансами підтверджена відповідями на зовнішні запити аудиторів.

Аудитором розраховано фінансові показники відповідно до «Положення про обсяг якорів критеріїв та фінансових нормативів, а також вимоги, що обмежують ризики в діяльності фінансових компаній – управителів при здійсненні діяльності із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю», затвердженого розпорядженням Національної комісії з регулювання ринків фінансових послуг України від 08.08.2017 №3386 (далі – Положення 3386) та станом на 31 грудня 2017 року встановлено:

№	Найменування показників	Позитивне значення	Значення станом на 31.12.17р.
1	2	3	4
1	Коефіцієнт платоспроможності	K 1	не менше 0,08 0,11
2	Коефіцієнт поточної ліквідності	K 2	не менше 0,2 3,38

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

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

Товариство (управитель) в процесі діяльності управління ФББ на 31.12.2017 року підтримує розмір оперативного резерву не меншим 5% коштів, залучених від установників управління майном, що відповідає ліцензійним вимогам.

Як видно з розрахунків фінансових показників ТОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ» дотримується встановлених Положенням № 3386 нормативів ведення діяльності. Значення коефіцієнтів платоспроможності та поточної ліквідності є значно вищими ніж мінімально необхідні для фінансової компанії. Це свідчить про платоспроможність та ліквідність фінансової компанії і також великий потенціал для подальшого залучення грошових коштів від установників управління майном.

Розділ 3 «Інші елементи»

Основні відомості про Товариство

Повне найменування	Товариство з обмеженою відповідальністю «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ»
Код за ЄДРПОУ	35145288
Місцезаходження	79059, м. Львів, вул. Миколайчука, буд. 36А
Дата і номер державної реєстрації	11.05.2007 року, № запису 14151020000017454
Дата внесення змін до Статуту	27.10.2015 року, № запису 14151050014017454
Номер, серія, дата видачі та термін дії ліцензії на здійснення діяльності	ліцензія на діяльність із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю (розпорядження Нацкомфінпослуг № 1778 від 21.07.2015р.) – безстрокова
Свідчення про реєстрацію фінансової установи	№ 155 від 26.07.2007р.
Перелік учасників (частка учасника)	Корпорація будівельних підприємств «Галичартбуд» (36,83334%) ТзОВ «Агентство нерухомості «ЕКО-ДІМ» (7,58333%) ТзОВ «Варіант-Глобус» (7,58333%) ТзОВ виробничо-торгове підприємство «Бодекс» (48,00000%)
Основні види діяльності	64.99 - Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення) н.в.і.у

Партнером завдання з аудиту, результатом якого є цей звіт незалежного аудитора є:

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

Мельник А.Р.
Мельник А.Р.

Директор ТОВ АФ «Консул»
Сертифікат аудитора серії А 006044
Товариство з обмеженою відповідальністю Аудиторська фірма «Консул»;

Код ЄДРПОУ 2131551;
(свідчення про внесення до Реєстру аудиторських фірм № 0053, видане 26.01.2001 року № 98 і продовжене рішенням Аудиторської палати України від 24.09.2015 року до 24.09.2020 року);
(свідчення про включення до реєстру аудиторських фірм та аудиторів, які можуть проводити аудиторські перевірки фінансових установ № 0031, видане 04.07.2013 року, термін дії до 24.09.2020 року);

(свідчення про відповідність системи контролю якості №330/4 від 09.09.2016 р.);
Адреса аудиторської фірми: 46008, Україна, м. Тернопіль, вул. Медова, 12 А, тел/факс (0352)43-00-23;

Дата і номер договору: №3 від 01.12.2017 року
Дата початку та дата закінчення аудиту: 01.12.2017 року по 16.02.2018 року
Дата аудиторського висновку: 16 лютого 2018 року