

Дата (рік, місяць, число)

Підприємство

**ТЗОВ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ»ЕКО-ДІМ»**

за ЄДРПОУ

КОДИ

2017 01 01

35145288

Територія

ЛьВІВСЬКА

за КОАТУУ

4610137500

Організаційно-правова форма господарювання

Товариство з обмеженою відповідальністю

240

Вид економічної діяльності

Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н. в. і. г.

за КВЕД

64.99

Середня кількість працівників<sup>1</sup>

8

Адреса, телефон

МИКОЛАЙЧУКА, буд. 36-А, Шевченківський р-н, м. Львів, Львівська обл., 79059 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 2016 р.**

Форма №1 за ДКУД 1801001

АКТИВ	Код рядка	На початок звітного періоду		На кінець звітного періоду	
		1	2	3	4
<b>I. Необоротні активи</b>					
Нематеріальні активи:	1000	22	16		
первісна вартість	1001	64	74		
накопичена амортизація	1002	42	58		
Незавершені капітальні інвестиції	1005	-	-		
Основні засоби:	1010	2 383	1 935		
первісна вартість	1011	2 451	2 502		
знос	1012	68	567		
Інвестиційна нерухомість	1015	-	-		
Первісна вартість інвестиційної нерухомості	1016	-	-		
Знос інвестиційної нерухомості	1017	-	-		
Довгострокові біологічні активи	1020	-	-		
Довгострокові фінансові інвестиції:					
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	-	-		
інші фінансові інвестиції	1035	13 299	13 484		
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	11 350	-		
Відстрочені податкові активи	1045	-	-		
Залишок коштів у централізованих страхових резервних фондах	1065	-	-		
Інші необоротні активи	1090	-	-		
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1095</b>	<b>27 054</b>	<b>15 435</b>		
<b>II. Оборотні активи</b>					
Запаси	1100	28	19		
Виробничі запаси	1101	28	19		
Товари	1104	-	-		
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	1 441	2 030		
Дебіторська заборгованість за розрахунками:					
за виданими авансами	1130	125	49		
з бюджету	1135	-	-		
у тому числі з податку на прибуток	1136	-	-		
з нарахованих доходів	1140	-	-		
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	1 250	4 290		
Поточні фінансові інвестиції	1160	-	-		
Гроші та їх еквіваленти	1165	493	2 193		
Готівка	1166	-	-		
Рахунки в банках	1167	493	2 193		
Витрати майбутніх періодів	1170	-	-		
Частка перестраховика у страхових резервах	1180	-	-		
резервах збитків або резервах належних виплат	1182	-	-		

**БАЛАНС (Продовження)**

ПАСИВ	Код рядка	На початок звітного періоду		На кінець звітного періоду	
		1	2	3	4
резервах незароблених премій	1183	-	-		
інших страхових резервах	1184	-	-		
Інші оборотні активи	1190	-	-		
<b>Усього за розділом II</b>	<b>1195</b>	<b>3 337</b>	<b>8 581</b>		
<b>III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття</b>	<b>1200</b>	<b>-</b>	<b>-</b>		
<b>БАЛАНС</b>	<b>1300</b>	<b>30 391</b>	<b>24 016</b>		
<b>I. Власний капітал</b>					
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	20 000	20 000		
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	-	-		
Капітал у дооцінках	1405	-	-		
Додатковий капітал	1410	-	-		
Резервний капітал	1415	258	405		
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	9 357	3 041		
Неоплачений капітал	1425	-	-		
Вилучений капітал	1430	(-)	(-)		
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1495</b>	<b>29 615</b>	<b>23 446</b>		
<b>II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення</b>					
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	-	-		
Пенсійні зобов'язання	1505	-	-		
Довгострокові кредити банків	1510	-	-		
Інші довгострокові зобов'язання	1515	-	-		
Довгострокові забезпечення	1520	-	-		
Цільове фінансування	1525	-	-		
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	-	-		
<b>Усього за розділом II</b>	<b>1595</b>	<b>-</b>	<b>-</b>		
<b>III. Поточні зобов'язання і забезпечення</b>					
Короткострокові кредити банків	1600	-	-		
Поточна кредиторська заборгованість за:					
довгостроковими зобов'язаннями	1610	-	-		
товари, роботи, послуги	1615	26	-		
розрахунками з бюджетом	1620	613	296		
у тому числі з податку на прибуток	1621	613	296		
розрахунками зі страхування	1625	-	-		

1	2	3	4
розрахунками з оплати праці	1630	-	1
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1635	-	19
за розрахунками з учнями	1640	-	-
Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків	1645	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за страховою діяльністю	1650	-	-
Поточні забезпечення	1660	137	254
Доходи майбутніх періодів	1665	-	-

1	2	3	4
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670	-	-
Інші поточні зобов'язання	1690	-	-
<b>Усього за розділом III</b>	<b>1695</b>	<b>776</b>	<b>570</b>
<b>IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття</b>	<b>1700</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1900</b>	<b>30 391</b>	<b>24 016</b>

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

Підприємство

ТЗОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ»

за ЄДРПОУ

Територія

за КОАТУУ

Організаційно-правова форма господарювання

Вид економічної діяльності

Надання інших фінансових послуг

за КВЕД

Середня кількість працівників<sup>1</sup>

Адреса, телефон

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

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

КОДИ	КОДИ		
	2017	02	01
	35145288		
	4610137500		
	240		
	64.99		

v
---

АКТИВ	Код рядка	Форма №1 за ДКУД 1801001	
		На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
<b>I. Необоротні активи</b>			
Нематеріальні активи:	1000	-	-
первісна вартість	1001	-	-
накопичена амортизація	1002	-	-
Незавершені капітальні інвестиції	1005	-	-
Основні засоби:	1010	-	-
первісна вартість	1011	-	-
знос	1012	-	-
Інвестиційна нерухомість	1015	-	-
Довгострокові біологічні активи	1020	-	-
Довгострокові фінансові інвестиції:			
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	-	-
інші фінансові інвестиції	1035	-	-
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	-	-
Відстрочені податкові активи	1045	-	-
Інші необоротні активи	1090	-	-
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1095</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>II. Оборотні активи</b>			
Запаси	1100	-	-
Виробничі запаси	1101	-	-
Товари	1104	-	-
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками:			
за виданими авансами	1130	332 317	320 168
з бюджету	1135	-	-
у тому числі з податку на прибуток	1136	-	-
з нарахованих доходів	1140	-	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	-	-

1	2	3	4
Поточні фінансові інвестиції	1160	-	-
Гроші та їх еквіваленти	1165	120 128	34 818
Рахунки в банках	1167	120 128	34 818
Інші оборотні активи	1190	-	-
<b>Усього за розділом II</b>	<b>1195</b>	<b>452 445</b>	<b>354 986</b>
<b>III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття</b>	<b>1200</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1300</b>	<b>452 445</b>	<b>354 986</b>
<b>ПАСИВ</b>			
	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
<b>I. Власний капітал</b>			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	-	-
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	-	-
Капітал у дооцінках	1405	-	-
Додатковий капітал	1410	-	-
Резервний капітал	1415	-	-
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	-	-
Неоплачений капітал	1425	-	-
Вилучений капітал	1430	(-)	(-)
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1495</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення</b>			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	-	-
Пенсійні зобов'язання	1505	-	-
Довгострокові кредити банків	1510	-	-
Інші довгострокові зобов'язання	1515	-	-
Довгострокові забезпечення	1520	-	-
Цільове фінансування	1525	452 445	354 986
<b>Усього за розділом II</b>	<b>1595</b>	<b>452 445</b>	<b>354 986</b>
<b>III. Поточні зобов'язання і забезпечення</b>			
Короткострокові кредити банків	1600	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610	-	-

## ТЗОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДИМ»

**БАЛАНС (Продовження)**

1	2	3	4
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	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1635	-	-
за розрахунками з учасниками	1640	-	-
Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків	1645	-	-
Поточні забезпечення	1660	-	-
Доходи майбутніх періодів	1665	-	-
Інші поточні зобов'язання	1690	-	-
<b>Усього за розділом III</b>	<b>1695</b>	-	-
<b>IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття</b>	<b>1700</b>	-	-
<b>БАЛАНС</b>	<b>1900</b>	<b>452 445</b>	<b>354 986</b>

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

**ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ (Продовження)**

1	2	3	4
збиток	2295	( - )	( - )
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	( 627 )	( 664 )
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-
<b>Чистий фінансовий результат:</b>			
прибуток	2350	2 858	2 947
збиток	2355	( - )	( - )
<b>II. Сукупний дохід</b>			
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	-	-
<b>Інший сукупний дохід до оподаткування</b>	<b>2450</b>	-	-
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	-	-
<b>Інший сукупний дохід після оподаткування</b>	<b>2460</b>	-	-
<b>Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)</b>	<b>2465</b>	<b>2 858</b>	<b>2 947</b>
<b>III. Елементи операційних витрат</b>			
Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	<b>283</b>	<b>87</b>
Витрати на оплату праці	2505	<b>1 025</b>	<b>768</b>
Відрахування на соціальні заходи	2510	<b>199</b>	<b>236</b>
Амортизація	2515	<b>519</b>	<b>39</b>
Інші операційні витрати	2520	<b>928</b>	<b>893</b>
<b>Разом</b>	<b>2550</b>	<b>2 954</b>	<b>2 023</b>
<b>IV. Розрахунок показників прибутковості акцій</b>			
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	-	-

Підприємство	ТЗОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДИМ»	Дата (рік, місяць, число)	КОДИ		
			2017	01	01
			35145288		

**ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ (звіт про сукупний дохід) за 2016 р.**

Форма №2 за ДКУД 1801003

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	1 454	3 753
Чисті зароблені страхові премії	2010	-	-
Зміна частки перестраховиків у резерві незароблених премій	2014	-	-
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	( - )	( - )
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070	-	-
<b>Валовий:</b>			
прибуток	2090	1 454	3 753
збиток	2095	( - )	( - )
Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань	2105	-	-
Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів	2110	-	-
Зміна інших страхових резервів, валова сума	2111	-	-
Інші операційні доходи	2120	5 161	1 932
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	( 2 598 )	( 1 680 )
Витрати на збут	2150	( 324 )	( 204 )
Інші операційні витрати	2180	( 32 )	( 190 )
Витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2181	-	-
Витрати від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2182	-	-
<b>Фінансові результати від операційної діяльності:</b>			
прибуток	2190	3 661	3 611
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	( 176 )	( - )
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275	-	-
<b>Фінансовий результат до оподаткування:</b>			
прибуток	2290	3 485	3 611

Підприємство	ТЗОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДИМ»	Дата (рік, місяць, число)	КОДИ		
			2017	01	01
			35145288		

**ЗВІТ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ (за прямим методом) за 2016 р.**

Форма №3 Код за ДКУД 36175858

Стаття	Код	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
<b>I. Рух коштів у результаті операційної діяльності</b>			
<b>Надходження від:</b>			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	2 214	3 298
Повернення податків і зборів	3005	-	150
у тому числі податку на додану вартість	3006	-	-
Цільового фінансування	3010	24	2
Надходження від отримання субсидій, дотацій	3011	-	-
Надходження авансів від покупців і замовників	3015	301	-
Надходження від повернення авансів	3020	6	1
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	5 161	1 844
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035	-	-
Надходження від операційної оренди	3040	-	19
Надходження від страхових премій	3050	-	-
Надходження фінансових установ від повернення позик	3055	-	-
Інші надходження	3095	11 350	2 510
<b>Витрачання на оплату:</b>			

## ТЗОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ»

## Звіт про рух грошових коштів (продовження)

1	2	3	4
Товарів (робіт, послуг)	3100	( 333 )	( 441 )
Праці	3105	( 751 )	( 557 )
Відрахувань на соціальні заходи	3110	( 204 )	( 370 )
Зобов'язань з податків і зборів	3115	( 1 206 )	( 730 )
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	( 944 )	( 569 )
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	( - )	( - )
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	( 261 )	( 161 )
Витрачання на оплату авансів	3135	( 474 )	( 147 )
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	( 5 111 )	( 3 622 )
<b>Чистий рух коштів від операційної діяльності</b>	<b>3195</b>	<b>10 977</b>	<b>1 957</b>
<b>II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності</b>			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	-	-
необоротних активів	3205	-	-
Надходження від отриманих:			
відсотків	3215	-	-
дивідендів	3220	-	-
Надходження від деривативів	3225	-	-

## Звіт про рух грошових коштів (продовження)

1	2	3	4
Інші надходження	3250	-	-
Витрачання на придбання:			
фінансових інвестицій	3255	( 185 )	( 25 )
необоротних активів	3260	( 65 )	( 2 503 )
Виплати за деривативами	3270	( - )	( - )
Витрачання на надання позик	3275	( - )	( - )
Інші платежі	3290	( - )	( - )
<b>Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності</b>	<b>3295</b>	<b>- 250</b>	<b>- 2 528</b>
<b>III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності</b>			
Надходження від:			
Власного капіталу	3300	-	-
Отримання позик	3305	-	-
Інші надходження	3340	-	-
Витрачання на:			
Викуп власних акцій	3345	( - )	( - )
Погашення позик	3350	( - )	( - )
Сплату дивідендів	3355	( 9 027 )	( - )
Витрачання на сплату відсотків	3360	( - )	( - )
Інші платежі	3390	( - )	( - )
<b>Чистий рух коштів від фінансової діяльності</b>	<b>3395</b>	<b>- 9 027</b>	<b>-</b>
<b>Чистий рух грошових коштів за звітний період</b>	<b>3400</b>	<b>1 700</b>	<b>- 571</b>
Залишок коштів на початок року	3405	493	1 064
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	-	-
Залишок коштів на кінець року	3415	2 193	493

Підприємство

ТЗОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ»

Дата (рік, місяць, число)

КОДИ		
2017	01	01
за ЄДРПОУ 35145288		

ЗВІТ ПРО ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ  
за 2016 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
<b>Залишок на початок року</b>	<b>4000</b>	20 000	-	-	258	9 355	-	-	29 613
<b>Коригування:</b>									
Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	2	-	-	2
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Скоригований залишок на початок року</b>	<b>4095</b>	<b>20 000</b>	-	-	<b>258</b>	<b>9 357</b>	-	-	<b>29 615</b>
<b>Чистий прибуток (збиток) за звітний період</b>	<b>4100</b>	-	-	-	-	<b>2 858</b>	-	-	<b>2 858</b>
<b>Інший сукупний дохід за звітний період</b>	<b>4110</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
ДЧастка іншого сукупного доходу асоційованих і спільних підприємств	4114	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Розподіл прибутку:</b>									
Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	( 9 027 )	-	-	( 9 027 )
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-	-	-	-
Відрахування до резервного капіталу	4210	-	-	-	147	( 147 )	-	-	-
<b>Внески учасників:</b>									
Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Вилучення капіталу:</b>									
Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-	-
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-	-
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Разом змін у капіталі</b>	<b>4295</b>	-	-	-	<b>147</b>	<b>( 6 316 )</b>	-	-	<b>6 169</b>
<b>Залишок на кінець року</b>	<b>4300</b>	<b>20 000</b>	-	-	<b>405</b>	<b>3 041</b>	-	-	<b>23 446</b>

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ЗА РІК,  
ЩО ЗАВЕРШИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2016 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 2016.

1. Заява про відповідальність керівництва щодо підготовки фінансової звітності за рік, що завершився 31 грудня 2016.

2. Перелік форм фінансової звітності за рік, що завершився 31 грудня 2016.

3. Інформація про Товариство.

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

5. Основоположні припущення.

6. Істотні положення облікової політики та відповідні розкриття щодо статей фінансової звітності:

6.1. Основні засоби.

6.2. Нематеріальні активи.

6.3. Запаси

6.4. Фінансові інструменти.

6.5. Дебіторська заборгованість

6.6. Грошові кошти та їх еквіваленти

6.7. Знецінення активів

6.8. Капітал.

6.9. Зобов'язання та забезпечення.

6.10. Виплати працівникам

6.11. Визнання доходів і витрат.

6.12. Податок на прибуток. Оподаткування.

6.13. Сегменти

6.14. Пов'язані сторони.

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 2016 року, Звіту про власний капітал за 2016 рік.

## 1. Заява про відповідальність керівництва щодо підготовки фінансової звітності за рік, що завершився 31 грудня 2016.

Керівництво несе відповідальність за підготовку фінансової звітності, яка достовірно відображає фінансовий стан Товариства з обмеженою відповідальністю «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ» станом на 31 грудня 2016 року, а також результати його діяльності, рух грошових коштів та зміни в капіталі за рік, який закінчився 31 грудня 2016 року, у відповідності до Міжнародних стандартів фінансової звітності.

## ТЗОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ»

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 ті 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 2016 року, була затверджена керівництвом Товариства 20.01.2017 року.

## 2. Перелік форм фінансової звітності за рік, що завершився 31 грудня 2016.

Відповідно до статті 121 Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» (далі - Закон про бухгалтерський облік), Порядку надання звітності фінансовими компаніями, затвердженому 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 2016 рік, у складі звітних даних за 2016 рік Товариства з обмеженою відповідальністю «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ» подає Баланс (Звіт про фінансовий стан) станом на 31.12.2016, Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 2016 рік, Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом) за 2016 рік, Звіт про власний капітал за 2016 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 десяткових 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 2016 року, Звіту про власний капітал за 2016 рік, наведені також в тисячах гривень без десяткових 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 платником податку на прибуток, але не платником ПДВ.

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

Основою надання фінансової звітності є чинні міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ), міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (МСБО) та тлумачення, розроблені Комітетом з тлумачень міжнародної фінансової звітності. Представлена фінансова звітність зроблена на підставі облікових даних, скорегована 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 2016 році складається на основі МСФЗ, що означає подання ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» фінансової звітності за рік, що закінчився 31-го грудня 2016 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 2016 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 2016 року, а саме:

Зміни до МСБО 16 «Новіші засоби» та МСБО 38 «Нематеріальні активи» (Щорічні вдосконалення МСФЗ, цикл 2010–2012 рр., видані в грудні 2013 року). Зміни, що застосовуються до річних звітних періодів, які починаються 1 липня 2014 року або після цієї дати, роз'яснюють, як балансова вартість та накопичений знос (амортизація) впливають у випадку, коли компанія використовує модель переоцінки. Зазначені зміни не мали впливу на фінансову звітність, оскільки Товариство не використовує модель переоцінки.

Зміни до МСБО 19 із назвою Пенсійний план з визначеною виплатою: виплати працівникам (видані в листопаді 2013 року).

Зміни, що застосовуються до річних звітних періодів, які починаються з 1 липня 2014 року або після цієї дати, уточнюють вимоги стосовно того, яким чином несни працівників чи третіх сторін, пов'язаних з наданням послуг, повинні відноситись до періодів надання послуг. А саме, внески, що не залежать від кількості років надання послуг, можуть визнаватись як зменшення вартості послуги в періоді, коли така послуга надавалась (замість віднесення їх до періодів надання послуг). Оскільки Товариство не має пенсійних планів по закінченні трудової діяльності, які вимагають від працівників або третіх сторін покриття витрати за такими планами, то зміни не вплинули на фінансову звітність Товариства.

Зміни до МСБО24 «Розкриття інформації про зв'язані сторони» (щорічні вдосконалення МСФЗ, цикл 2010–2012 рр., видані в грудні 2013 року). Зміни, що застосовуються до річних звітних періодів, які починаються 1 липня 2014 року або після цієї дати, роз'яснюють як повинні розкриватись виплати юридичним особам, що надають послуги ключового управлінського персоналу. Ці зміни не вплинули на фінансову звітність Товариства.

Зміни до МСБО 40 «Інвестиційна нерухомість» (щорічні вдосконалення МСФЗ, цикл 2011–2013 рр., видані в грудні 2013 року). Зміни, що застосовуються до річних звітних періодів, які починаються 1 липня 2014 року або після цієї дати, уточнюють застосування МСФЗ 3 та МСБО 40 щодо придбання інвестиційної нерухомості. При складанні фінансової звітності МСБО 40 допомагає розрізнити інвестиційну нерухомість та нерухомість, що використовується власником для власних потреб, тоді як МСФЗ 3 «Об'єднання бізнесу» допомагає визначити, чи вважати придбання інвестиційної нерухомості об'єднанням бізнесу. Ці зміни не мали впливу на фінансову звітність Товариства.

Зміни до МСФЗ 3 «Об'єднання бізнесу» (Щорічні вдосконалення МСФЗ, цикл 2011–2013 рр., видані в грудні 2013 року). Зміни, що застосовуються до річних звітних періодів, які починаються 1 липня 2014 року або після цієї дати, роз'яснюють, що МСФЗ 3 виключає зі стандарту облік для формування будь-якої спільної діяльності у фінансовій звітності цієї спільної діяльності. Ці зміни не мали впливу на фінансову звітність Товариства.

Зміни до МСФЗ 8 «Операційні сегменти» (Щорічні вдосконалення МСФЗ, цикл 2010–2012 рр., видані в грудні 2013 року). Зміни, що застосовуються до річних звітних періодів, які починаються 1 липня 2014 року або після цієї дати, вимагають розкриття професійні судження управлінського персоналу щодо критеріїв агрегування операційних сегментів та роз'яснюють, що узгодження загальної суми активів за звітними сегментами з активами компанії є обов'язковим тільки якщо звітність за активами сегментів надається регулярно. Ці роз'яснення не мали впливу на фінансову звітність Товариства.

Зміни до МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості» (Щорічні вдосконалення МСФЗ, цикл 2011–2013 рр., видані в грудні 2013 року). Зміни, що застосовуються до річних звітних періодів, які починаються 1 липня 2014 року або після цієї дати, роз'яснюють, що виключення МСФЗ 13, яке дозволяє компанії оцінювати справедливую вартість групи фінансових активів та фінансових зобов'язань на основі чистої позиції, застосовується до всіх договорів (у тому числі не фінансових) в рамках застосування МСБО 39 Фінансові інструменти: визнання та оцінка / МСФЗ 9 Фінансові інструменти. Ці зміни не мали впливу на фінансову звітність Товариства.

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 почнуться 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 оцінювались 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 характеристик 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: сума зміни у справедливій вартості фінансового зобов'язання, відображеного як визнане 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 здійснених заходів з управління ризиками при хеджуванні фінансових і нефінансових ризиків.

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

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 2016 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.

Зміни до МСБО 1 з назвою Ініціатива Розкриття (видані в грудні 2014 року) – це зміни, що будуть застосовуватись до річних звітних періодів, які починаються 1 січня 2016 року або після цієї дати, роз'яснюють положення стандарту щодо суттєвості та агрегації (узгалянення), представлення проміжних підсумків, структури фінансової звітності і розкриття облікової політики. Ці зміни не мали істотного впливу на фінансову звітність Товариства.

Зміни до МСБО 16 та МСБО 38 із назвою Уточнення прийнятних методів зносу та амортизаційних відрахувань (видані в травні 2014 року) – ці зміни доповнюють положення стандарту та уточнюють що (i) використання методів обліку доходу для розрахунку амортизації активу є не доречним, тому що дохід від діяльності, яка включає в себе використання активу, як правило, відображає інші фактори ніж використання економічних вигід втілених в активі, а також (ii) дохід загалом вважається недоречною основою для виміру споживання економічних вигід від використання нематеріального активу; однак, це припущення може бути спростовано в певних обмежених обставинах. В перспективі зміни набувають чинності для річних звітних періодів, які починаються 1 січня 2016 року або після цієї дати.

Зміни до МСБО 16 та МСБО 41 із назвою Сільське господарство: Плодоносні рослини (видані в червні 2014 року). Зміни, що будуть застосовуватись до річних звітних періодів, які починаються 1 січня 2016 року або після цієї дати, надають визначення плодоносним рослинам як живим рослинам, які використовуються виключно для вирощування продукції протягом декількох періодів і, як правило, виробляються наприкінці їх продуктивного життя (наприклад, виноградна лоза,

**ТЗОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ»**

гумові дерева, олійні пальми); і включають їх у сферу дії МСБО 16, тоді як продукція, що зростає на плодоносних рослинах залишається в рамках дії МСБО 41.

Оскільки Товариство не проводить сільськогосподарську діяльність, керівництво не очікує будь-якого впливу на його фінансову звітність. Очікується, що ці зміни не матимуть впливу на фінансову звітність Товариства.

Зміни до МСБО 19 (Щорічні вдосконалення МСФЗ, цикл 2012-2014рр., видані у вересні 2014 року). Зміни, що будуть застосовуватись до річних звітних періодів, які починаються 1 січня 2016 року або після цієї дати, роз'яснюють, що корпоративні облігації високої якості, які використовуються для оцінки ставки дисконтування для виплати винагороди по закінченню трудової діяльності повинні бути виражені в тій самій валюті, що і винагороди, які підлягають виплаті. Очікується, що ці зміни не матимуть суттєвого впливу на фінансову звітність Товариства.

Зміни до МСБО 27 із назвою «Метод дольової участі в окремих фінансових звітах» (видані в серпні 2014 року). Зміни, що будуть застосовуватись до річних звітних періодів, які починаються 1 січня 2016 року або після цієї дати, відновлюють можливість використання методу дольової участі, що дозволяє компаніям використовувати метод дольової участі для обліку інвестицій в дочірні, спільні та асоційовані компанії у своїй окремій фінансовій звітності. Ці зміни не стосуються діяльності компанії.

Зміни до МСФЗ 5 «Непоточні активи, утримувані для продажу, та припинена діяльність» (Щорічні вдосконалення МСФЗ, цикл 2012-2014 рр., видані у вересні 2014 року). Зміни, що будуть застосовуватись до річних звітних періодів, які починаються 1 січня 2016 року або після цієї дати, додають спеціальні положення у випадку, коли компанія робить перекласифікацію активу (або групи вибуття) з призначених на продаж утримувані для передачі власникам і навпаки, і у випадках, коли припинено облік активів утриманих для передачі.

Очікується, що ці зміни не матимуть суттєвого впливу на фінансову звітність Товариства.

Зміни до МСФЗ 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації» (Щорічні вдосконалення МСФЗ цикл 2012-2014 рр., видані у вересні 2014 року). Зміни, що будуть застосовуватись до річних звітних періодів, які починаються 1 січня 2016 року або після цієї дати, додають положення для роз'яснення чи продовжує договір з надання послуг участь у переданою активи. Очікується, що ці зміни не матимуть суттєвого впливу на фінансову звітність Товариства.

Зміни до МСФЗ 10 «Консолідована фінансова звітність» та МСБО 28 «Інвестиції в асоційовані та спільні підприємства» із назвою Продаж або внесення активів між інвестором та його асоційованим чи спільним підприємством (видані у вересні 2014 року). Зміни, що в перспективі будуть застосовуватись до річних звітних періодів, які починаються 1 січня 2016 року або після цієї дати, вирішують існуючий конфлікт між двома стандартами і уточнюють, що прибуток або збиток повинні визнаватися повністю тоді, коли операція стосується бізнесу, і частково, якщо вона стосується активів, які не утворюють бізнес. Очікується, що ці зміни не матимуть суттєвого впливу на фінансову звітність Товариства.

Зміни до МСФЗ 10, МСФЗ 12 «Розкриття інформації про частки участі в інших суб'єктах господарювання» та МСБО 28 із назвою Інвестиційні підприємства: застосування винятку консолідації (видані в грудні 2014 року). Зміни, що будуть застосовуватись до річних звітних періодів, які починаються 1 січня 2016 року або після цієї дати, уточнюють застосування винятку вимог консолідації для інвестиційних організацій та їх філій. Очікується, що ці зміни не матимуть впливу на фінансову звітність Товариства.

Зміни до МСФЗ 11 Спільна діяльність із назвою Облік придбання часток у спільній діяльності (видані в травні 2014 року). Зміни, що в перспективі будуть застосовуватись до річних звітних періодів, які починаються 1 січня 2016 року або після цієї дати, вимагають від покупця частки у спільній діяльності, в якій діяльність утворює бізнес (як це визначено в МСФЗ 3) застосовувати всі принципи бухгалтерського обліку та розкриття інформації для об'єднання бізнесу, визначені МСФЗ 3 та іншими МСФЗ, за винятком тих принципів, які конфліктує з положеннями МСФЗ 11. Зміни стосуються як початкового придбання частки у спільній діяльності, так і придбання додаткової частки у спільній діяльності (в останньому випадку, раніше отримані частки не переоцінюються). Очікується, що ці зміни не матимуть суттєвого впливу на фінансову звітність Товариства.

МСФЗ 15 Виручка за договорами з клієнтами (видані 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 застосовуватись до всіх контрактів з клієнтами), розширює розкриття та встановлює нові або вдосконалені положення. Керівництво Товариства очікує, що МСФЗ 15 буде використовуватись 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 відрізнятись від цих оцінок.

Допущення, та зроблені на їх основі розрахункові оцінки, постійно аналізуються з метою 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 здійснення 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 змінитись 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:

- утримують для використання при наданні фінансових послуг;
- використовуватимуть, за очікуванням, протягом більше одного року та вартістю більше 2 500 грн. Необоротні активи, вартість яких є нижчою за встановлену межу, списуються на витрати при введенні в експлуатацію шляхом нарахування зносу у розмірі 100%.

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

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

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

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

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

Собівартість об'єктів основних засобів складається з:

- ціни його придбання, включаючи імпортні мита та невідшкодовані податки на придбання після вирахування торговельних знижок та ціннових знижок;
- 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;
- 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. Ліквідаційну вартість Товариство встановлює на кожний об'єкт основних засобів при введенні його в експлуатацію. Строк корисної експлуатації основних засобів визначати, виходячи з очікуваної корисності активу.

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

Нарахування амортизації по об'єктах основних засобів, проводить прямолінійним способом виходячи з терміну корисного використання кожного об'єкта. Нарахування амортизації основних засобів починається з моменту коли цей актив знаходиться у місці та у стані, необхідному для його використання.

Амортизацію активу припиняти на одну з двох дат, яка відбувається раніше: на дату, з якої актив класифікують як утримуваний для продажу (або включають до ліквідаційної групи, яку класифікують як утримувану 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 ремонти основних засобів списувати на витрати в періоді їх виникнення. Вартість істотних оновлень і вдосконалень основних засобів капіталізувати. Якщо при заміні одного з компонентів складних об'єктів основних засобів виконані умови визнання матеріального активу, то відповідні витрати додаються до балансової вартості складного об'єкта, а операція по заміні розглядається як реалізація (вибуття) старого компонента.

У разі наявності факторів знецінення активів відобразити основні засоби за мінусом збитків від знецінення згідно з МСБО 36 «Зменшення корисності активів». Основні засоби, що призначені для продажу та відповідають критеріям визнання, обліковуються відповідно до МСФЗ 5 «Непоточні активи, 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 контролювані Товариством немонетарні активи, які не мають матеріальної форми, можуть бути ідентифіковані окремо від підприємства і використовуються підприємством протягом періоду більше 1 року (або операційного циклу) для виробництва страхових послуг, в адміністративних цілях або передачі в оренду іншим особам.

Об'єкти нематеріальних активів класифікувати за окремими групами:

- гудвіл;
- авторські права (в т.ч. на програмне забезпечення);
- ліцензії;
- торгові марки, включаючи бренди і назви публікацій.

Програмне забезпечення, яке є невід'ємним і необхідним для забезпечення роботи основних засобів, враховувати у складі цих об'єктів.

Нематеріальні активи оцінювати за первісною вартістю (собівартістю), яка включає в себе вартість придбання і витрати пов'язані з доведенням нематеріальних активів до експлуатації.

Витрати на придбання окремо придбаного нематеріального активу містять:

- ціну його придбання, включаючи ввізне мито та невідшкодовані податки на придбання після вирахування 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 імовірність того, що ці витрати призведуть до генерування активом майбутніх економічних вигод, які перевищать його спочатку оцінений рівень ефективності;
- ці витрати можна достовірно оцінити та віднести до відповідного активу.

Якщо наступні витрати на нематеріальний актив необхідні для підтримки спочатку оціненої ефективності активу, вони визнаються витратами періоду.

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

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

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

**ТЗОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДИМ»**

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 визначенням 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

**6.3. 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 ідентифікованого 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 оприбуткуванні. Транспортно-заготівельні витрати, понесені при придбанні різних найменувань запасів, включати до первісної вартості таких запасів шляхом їх розподілу пропорційно вартості придбаних запасів у постачальників. Облік транспортно-заготівельних витрат (далі - ТЗВ) по кожному виду запасів (або загальному) 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, торгівельна та інша дебіторська заборгованість, грошові та привієнні до них кошти, надані та отримані позики, а також торгівельна 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:

- утримувані для продажу;
- утримувані до погашення;
- 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 матеріальному 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.

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

Після первісного визнання довгострокову дебіторську заборгованість оцінюють за амортизованою собівартістю, застосовуючи метод ефективного відсотка. Ефективна ставка відсотка - це ставка, яка точно дисконтую 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 передаються 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 представлена 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 цінності 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 Оддиницю, яка генерує грошові потоки, тому знецінення окремого активу, у разі відсутності ознак знецінення Оддиниці в цілому у звітності не відображається.

**6.8. Капітал**

**ТЗОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДИМ»**

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 відрахувань від чистого прибутку Товариства або за рахунок нерозподіленого прибутку відповідно до рішення Загальних зборів Товариства.

До досягнення встановленого Статутом розміру резервного капіталу, розмір щорічних відрахувань 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 визнавання зобов'язань та забезпечень (резервів) Товариства здійснюється відповідно до МСБО 37 «Забезпечення, умовні зобов'язання та умовні активи».

Зобов'язання визнаються 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 визнаванні. 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 за 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 (Звіту 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 визнавання 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 використовуються 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 щорічну відпустку відображаються коли співробітник набуває право на таку відпустку. Щомісячно розрахунок відрахувань до резерву на виплату відпусток визначається за формулою: Резерв = (ФОП за місяць х 0,0676) + (ССВ ФОП за місяць х 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 визначають 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**

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

Виплати працівникам включають:

а) короткострокові виплати працівникам, такі як заробітна плата, оплачені щорічні відпустки та тимчасова непрацездатність, участь у прибутку та премії (якщо вони підлягають сплаті протягом дванадцяти місяців після закінчення періоду);

б) 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 вигод 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 вигод, 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 вигод протягом облікового періоду у вигляді вибуття 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.

Обліку 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 визначаються і відображаються у фінансовій звітності Товариства відповідно до МСБО 12 «Податки на прибуток».

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

Поточний податок на прибуток визначається виходячи з оподатковуваного прибутку за рік, розрахованого за правилами бухгалтерського обліку.

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

Зв'язаними сторонами згідно стандарту не вважаються:

- а) два суб'єкти господарювання, просто тому, що вони мають спільного директора або іншого члена провідного управлінського персоналу, або тому, що член провідного управлінського персоналу одного суб'єкта господарювання має суттєвий вплив на інший суб'єкт господарювання;
- б) два контролюючі учасники, просто тому, що вони здійснюють спільний контроль за діяльністю спільного підприємства;
- в) особи, що надають фінансування;
- г) профспілки;
- д) комунальні служби;
- е) департаменти та агентства органу державної влади, що не контролюють, не здійснюють спільного контролю або не мають суттєвого впливу на компанію, що звітує;
- є) просто тому, що вони мають звичайні відносини з компанією (навіть якщо вони можуть обмежувати свободу дії компанії або брати участь у процесі прийняття рішень компанії);
- ж) замовник, постачальник, суб'єкт господарювання, що отримав пільги (френчайзер), дистриб'ютор, генеральний агент, з яким компанія здійснює значний обсяг операцій, просто з причин економічної залежності, що виникає в результаті вищезазначеного.

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

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 2016 року, Звіту про власний капітал за 2016 рік.

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.****Виправлення помилок**

У 2016 році Товариство виправило помилки у раніше поданій фінансовій звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2015 року, а також попередні звіти періоду. Помилки виправлено шляхом коригування суми нерозподіленого прибутку минулих звітних періодів та відповідних статей звітності.

Вплив на Баланс (Звіт про фінансовий стан) наведено нижче:

Статті звіту	Станом на 31.12.15 р. (згідно з попереднім звітом)	Коригування	Станом на 31.12.15 р. (перераховано)
1	2	3	4
Нематеріальні активи	22		22
первісна вартість	64		64
накопичена амортизація	42		42
Основні засоби	2381	+2	2383
первісна вартість	2451		2451
знос	70	-2	68
Інші фінансові інвестиції	13299		13299
Довгострокова дебіторська заборгованість	11350		11350
Усього за розділом I	27052	+2	27054
Запаси	28		28



## ТЗОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ»

1	2	3	4
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1441		1441
Дебіторська заборгованість за розрахунками за виданими авансами	125		125
Інша поточна дебіторська заборгованість	1250		1250
Гроші та їх еквіваленти	493		493
Усього за розділом II	3337		3337
Баланс	30389	+2	30391
Зареєстрований (пайовий) капітал	20000		20000
Резервний капітал	258		258
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	9355	+2	9357
Усього за розділом I	29613	+2	29615
1	2	3	4
Поточна кредиторська заборгованість за: товари, роботи, послуги	26		26
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	613		613
Поточні забезпечення	137		137
Усього за розділом III	776		776
Баланс	30389	+2	30391

Зазначені коригування відображено також у Звіті про власний капітал.

Основними засобами в ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» вважаються ті активи, які вони 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. Одиницею обліку основних засобів вважається окремих об'єкт. Всі об'єкти основних засобів розподілені на окремі групи.

Первісна вартість основних засобів на 31 грудня років, що закінчилися 31 грудня 2016 і 2015 рр., по кожній з груп основних засобів становила (тис. грн.) :

Основні засоби	2016р.	2015р.
Земельні ділянки	-	-
Капітальні витрати на поліпшення земель	-	-
Будинки та споруди	-	-
Машини та обладнання	90	54
Транспортні засоби	2364	2355
Інструменти, прилади та інвентар	48	42
Тварини	-	-
Багаторічні насадження	-	-
Інші основні засоби	-	-
Основні засоби з фінансової оренди	-	-
Загалом	2502	2451

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

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: 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 роєліт, 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 введених в експлуатацію

Знос (амортизація) основних засобів нараховується щомісячно.

За звітний період нараховано знос (амортизацію) в сумі 499 тис. грн., а за аналогічний період попереднього року - в сумі 27 тис. грн.

Сума інвестицій на придбання, створення та модернізацію основних засобів за звітний період складає 65 тис. грн., а за аналогічний період попереднього року - в сумі 2 382 тис. грн.

Інвестиції у капітальне будівництво за звітний період відсутні.

Збільшено первісну вартість основних засобів за звітний період на суму 51 тис. грн., не було вибуття основних засобів

За аналогічний період попереднього року первісна вартість основних засобів зросла на суму 2 374 тис. грн., вибуло на суму 204 тис. грн. зі зносом 152 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.

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

Нематеріальні активи	2016р.	2015р.
Авторські та суміжні з ними права	11	10
Інші нематеріальні активи	63	54
Загалом	74	64

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

За звітний період нараховано амортизації в сумі 16 тис. грн., а за аналогічний період попереднього року - в сумі 11 тис. грн.

Надійшло нематеріальних активів за звітний період 2016 року в сумі 9 тис. грн., вибуття нематеріальних активів за 2016 рік не було.

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

Капітальні інвестиції у нематеріальні активи за звітний період складають 9 тис. грн., залишок на звітну дату 0 тис. грн.

Нематеріальні активи, щодо яких існує обмеження права власності, відсутні. Самостійно ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» нематеріальні активи у звітному періоді не створювались.

Нематеріальні активи, отримані за рахунок цільових асигнувань відсутні.

Нематеріальні активи, оформлені у заставу, відсутні.

Капіталізація витрат на позики, що відносяться до придбання (створення) нематеріальних активів (п.8 МСБО/IAS № 23 "Витрати на позики"), не здійснювалась.

## 7.3. Довгострокові фінансові інвестиції

За звітний період вартість довгострокових фінансових інвестицій збільшилась на 185 тис. грн. та станом на 31 грудня 2015 року складала 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 зазначенням 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 заперечують проти цього.

Тож у відповідності до п.4а МСФЗ 10 ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» подає цю окрему фінансову звітність як свою єдину фінансову звітність за 2016 рік.

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

До фінансових активів доступних до продажу ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» відносить інвестиції в акції та корпоративні права, якщо відсоток володіння менш 20%. У зв'язку з відсутністю активного ринку щодо даних акцій та корпоративних прав станом на звітну дату 2016 року інвестиції доступні до продажу обліковуються за історичною собівартістю.

Залишок фінансових інвестицій станом на 31 грудня 2016 року, що закінчилися 31 грудня 2015 рр. по кожному з компонентів становила (тис. грн.) :

Фінансові інвестиції	2016р.	2015р.
Інші фінансові інвестиції	13 484	13 299
Загалом	13 484	13 299

## 7.4. Довгострокова дебіторська заборгованість

Протягом звітнього періоду вся сума довгострокової дебіторської заборгованості була погашена та станом на 31 грудня 2016 року - відсутня, в таблиці наведені дані за попередні періоди, що закінчилися 31 грудня 2015 і 2014 рр. (тис. грн.) :

Інші необоротні активи	2016р.	2015р.
Інша дебіторська заборгованість	-	11 350
Загалом	-	11 350

Інша дебіторська заборгованість на початок звітнього періоду являла собою видану поворотну фінансову допомогу.

## 7.5. Запаси

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

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

Запаси	2016р.	2015р.
Паливо	1	-
Запасні частини	-	28
марки	11	-
шоденники з логотипом	7	-
Загалом	19	28

## 7.6. Дебіторська заборгованість

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

Сума дебіторської заборгованості з пов'язаними сторонами за товари роботи послуги на 31 грудня 2016 року становить - 2030 тис. грн.

Назва дебітора зв'язана особа	2016р.	2015р.
КПБ «ГаличАртБуд»	1298	1 028
ПрАТ «Холдингва компанія «ЕКО-ДІМ»	674	239
ТЗОВ «ВТП «Бодекс»	58	12
Загалом	2030	1279

Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги на дату балансу оцінювалась за чистою реалізаційною вартістю.

## ТЗОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ»

Первісна вартість іншої дебіторської заборгованості на дату балансу оцінювалась як чиста реалізаційна вартість. В загальній сумі дебіторської заборгованості безнадійна не обліковується.

В складі іншої поточної заборгованості станом на 31 грудня 2016 обліковується заборгованість за виданою поворотною фінансовою допомогою – 4290,00 тис. грн.

Назва дебітора	2016р.	2015р.
ПП «Статок»	650	-
ПрАТ «Холдингова компанія «ЕКО-ДІМ»	1800	-
Приватний заклад Освітній культурно-оздоровчий центр "ЕКОЛЕНД"	250	-
ТЗОВ «Артвіль»	1230	1250
ТОВ «УК «ЕКО-ДІМ»	360	-
Загалом	4290	1250

На звітну дату 31 грудня 2016 року основною складовою загальної дебіторської заборгованості є дебіторська заборгованість за надані фінансові послуги на суму 2 030 тис. грн. (32%), дебіторська заборгованість за виданою поворотною фінансовою допомогою – 4 290 тис. грн.(67%), дебіторська заборгованість за виданими авансами на суму 49 тис. грн. (1%)

У звітному періоді підприємством списано за рахунок 100% сформованого резерву сумнівних боргів дебіторську заборгованість у розмірі 1 тис. грн. ЛФ ПАТ «Банк «Київська Русь», який перебуває у стані ліквідації.

## 7.7. Грошові кошти та їх еквіваленти

Гроші та їх еквіваленти на 31 грудня 2016, що закінчилися 31 грудня 2016 і 2015 рр. включають (тис. грн.) :

Грошові кошти	2016р.	2015р.
Поточні рахунки в національній валюті	574	135
Каса в національній валюті	-	-
Депозитні рахунки в банку до запитання в національній валюті	1619	358
Грошові документи в національній валюті	-	-
Загалом	2193	493

Кошти на поточному та депозитному рахунку зберігаються переважно у ПАТ «БАНК СІЧ».

## 7.8. Управління активами

ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» здійснює управління майном станом на кінець звітного періоду в сумі 354 986 тис. грн. Розкриття інформації стосовно управління майном наведено нижче згідно таблиці :

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

Об'єкти будівництва, щодо яких знаходиться майно Довірителів в управлінні	Сума залучених коштів в управлінні станом на 31.12.2016р., грн.	Сума залучених коштів в управлінні станом на 31.12.2015р., грн.
1 Будинок на вул. Стуса в м. Львів (ФФБ припинений)	-	51 640 166
2 Будинок по вул. Стуса, 22а у м. Львові	48 143 061	11 959 131
3 Будинок вул. Величковського в м. Львів	115 914 124	40 484 313
4 Будинок вул. Інструментальна, 49-б в м. Львів	7 153 389	106 533 961
5 Будинок на вул. Орна в м. Львів	90 606 902	48 594 285
6 Будинок вул. Під Голоском, 17а в м. Львів (ФФБ припинений)	-	50 355 222
7 Будинок м. Львів-Винники, вул. Сухомлинського	1 243 865	6 258 838
8 Будинок пр. Червоної Калини в м. Львів	8 280 325	126 270 790
9 Будинок по пр. Червоної Калини, 37,39,41,43,45,47,49 у м. Львові.	66 725 723	10 348 515
10 Будинок вул. Мечникова, 16 в м. Львів	6 371 460	-
11 Будинок по вул. Стрийська, 99А в м. Львів	10 546 756	-
Всього :	354 985 605	452 445 221

В 2016 році було створено два нових ФФБ: ФФБ за адресою: вул. Стрийська, 99А в м. Львів та ФФБ за адресою: вул. Мечникова, 16 в м. Львів і припинено функціонування двох фондів фінансування будівництва, а саме ФФБ за адресою: вул. Стуса в м. Львів та ФФБ за адресою: вул. Під Голоском, 17а в м. Львів

## 7.9. 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.

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	29615
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	-	-	2858	2858
Розподіл прибутку: Виплати учасникам (дивіденди)	-	-	(9027)	(9027)
Відрахування до резервного капіталу	-	147	(147)	(147)
Залишок на кінець 2016 року	20 000	405	3041	23446

2015 рік

в тис. грн

Стаття	Зареєстрований (пайовий) капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток	Всього
Залишок на початок 2015 року	20 000	156	6512	26 668
Скоригований залишок	20 000	156	6512	26 668
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	-	-	2945	2945
Розподіл прибутку: Виплати учасникам (дивіденди)	-	-	-	-
Відрахування до резервного капіталу	-	102	(102)	(102)
Залишок на кінець 2015 року	20 000	258	9355	29 613

Засновниками Товариства є юридичні особи.

Склад учасників Товариства у 2016 році не змінювався.

Таким чином, станом на 31.12.2016 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%
	Будинок вул. Інструментальна, 49-б в м. Львів	7 153 389
3	Товариство з обмеженою відповідальністю "Варіант-Глобус"	7,58333%
4	Товариство з обмеженою відповідальністю виробничо-торгове підприємство "Бодекс"	48,00000%

## 7.10. Зобов'язання та забезпечення

Залишок забезпечення на виплату відпусток працівникам на 01.01.2016 р. становить 137 тис. грн., нараховане за звітний період 144 тис. грн., використано у звітному періоді за цільовим призначенням 26 тис. грн.

Забезпечення на виплату відпусток працівникам на 31 грудня 2016 року становить 254 тис. грн.

## 7.11. 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.
- Доходи від участі в капіталі.

Зокрема, за звітний період 2016 року валовий дохід (виручка) від реалізації фінансових послуг складає в сумі 1454 тис. грн.

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

- Дохід від зміни об'єктів інвестування – 28 тис. грн..
- Дохід від перерахування коштів на фінансування будівництва – 907 тис. грн..
- Дохід від переуступки права вимоги – 353 тис. грн..
- Дохід від управління активами – 166 тис. грн.
- Всього 1454 тис. грн..

За аналогічний період попереднього 2015 року валовий дохід (виручка) від реалізації послуг складає в сумі 3 753 тис. грн.

Інші операційні доходи за періоди (рік) років, що закінчилися 31 грудня 2016 та 2015 рр. (код рядка 2120 відповідно форми № 2), включають :

Інші операційні доходи	2016р.	2015р.
Дохід від реалізації інших оборотних активів	-	70
Дохід від операційної оренди активів	-	18
Відсотки одержані на залишок коштів на поточному рахунку	5161	1844
Загалом	5161	1 932

## 7.12. 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 облікового періоду у вигляді вибуття чи амортизації активів або у вигляді виникнення зобов'язань, результатом чого було зменшення власного капіталу. Витрати в обліку згруппувались по елементах з використанням аналітичного методу "характер витрат" відповідно до параграфу 102 МСБО № 1 "Подання фінансової звітності". Розкриття інформації про витрати, що класифіковані за характером, наведена у розділі III "Елементи операційних витрат" звіту про сукупний дохід ( форма № 2 ) за рік 2016 року.

## Адміністративні витрати:

За роки, що закінчилися 31 грудня 2016, 31 грудня 2015 адміністративні витрати Товариства були представлені наступними елементами :

Елементи адміністративних витрат	2016р.	2015р.
Матеріальні затрати	117	74
Витрати на оплату праці адміністративного персоналу	989	743
Відрахування на соціальні заходи	234	261
Амортизація	519	16
Витрати на юридичні, нотаріальні та аудиторські послуги	362	400
Банківські послуги	17	23
Витрати на оренду	147	95
Витрати на страхування	115	-
Інші витрати	98	68
Загалом	2598	1680

Витратами на збут у звітному та попередньому періоді були витрати на використання торгівельної марки «ЕКО-ДІМ»

## ТЗОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДІМ»

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

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

У складі інших витрат (код рядка 2270 форми № 2) у звітному періоді відображені витрати на благодійну матеріальну допомогу учасникам АТО («80-а окрема дес.-штурмова бригада») в розмірі 119 тис. грн. Асоціації платників податків України – 50 тис. грн., та оплата навчання у ВНЗ.

**7.13. 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 вирахуванням непрямих податків), визначений за правилами бухгалтерського обліку за останній річний звітний (податковий) період не перевищує двадцяти мільйонів гривень, має право прийняти рішення про незастосування 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 обрахунку податку на прибуток у 2015 році і аналогічно у 2016 році.

Витрати з податку на прибуток за 2016 рік становлять 627 тис. грн.  
У таблиці наведених розрахунок податку на прибуток за 2016 рік:

ПОКАЗНИКИ	Код рядка	Сума
Дохід від будь-якої діяльності (за вирахуванням непрямих податків), визначений за правилами бухгалтерського обліку	01	6 615 617
Фінансовий результат до оподаткування (прибуток або збиток), визначений у фінансовій звітності відповідно до національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку або міжнародних стандартів фінансової звітності (+, -)	02	3 485 000
Різниця, які виникають відповідно до Податкового кодексу України (+, -)	03 P1	-
Об'єкт оподаткування (рядок 02 + рядок 03 P1) (+, -)	04	3 485 461
Прибуток, звільнений від оподаткування, або збиток від діяльності, прибуток від якої звільнений від оподаткування (+, -)	05 ПЗ	-
Податок на прибуток ((позитивне значення) (рядок 04 – рядок 05 ПЗ) x 18%/100)	06	627 383

На загальних зборах учасників Товариства (Протокол Загальних зборів №97 від 15.02.2016 р.) було прийняте рішення про розподіл прибутку Товариства (виплату дивідендів) за 2007-2011, та 2014-2015 роки.

Загальна сума нарахованих та виплачених у звітному періоді дивідендів учасникам Товариства становить 9 027 тис. грн.. Товариство сплатило авансовий внесок з податку на прибуток згідно чинного законодавства.

**7.14. Розшифровки 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, 2015 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.

Інші надходження за періоди (рік) років, що закінчилися 31 грудня 2016 та 2015 рр. (код рядка 3095 відповідно форми № 3), включають:

Суттєві статті	2016р.	2015р.
Повернення поворотної фінансової допомоги	11350	2510
Загалом (рядок 3095)	11350	2510

Інші витрачання за періоди (рік) років, що закінчилися 31 грудня 2016 та 2015 рр. (код рядка 3190 відповідно форми № 3), включають:

Суттєві статті	2016р.	2015р.
Поворотна фінансова допомога	4390	3360
Використання торгівельної марки (роялті)	246	160
Благодійні внески	50	100
Повернення помилково оплачених коштів	280	-
Оренда	122	-
Розрахунково-касове обслуговування банку	17	-
Інші	6	2
Загалом (рядок 3190)	5111	3622

**7.15. 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 7.9. Власний капітал. Пов'язані особи, а саме Корпорація будівельних підприємств "Галичартбуд" та Товариство з обмеженою відповідальністю виробничо-торгове підприємство "Бодекс", ПрАТ « Холдингсва 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)	Період 2016 року		Попереднього 2015р.	
	Всього	В т.ч. зі зв'язаними сторонами	Всього	В т.ч. зі зв'язаними сторонами
Реалізація	1454	773	3 753	1 357
Придбання ТМЦ і послуг	1230	459	3 320	95
Дебиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	2030	2030	1 441	1039
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	-	-	26	-

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, бюджети, в рамках яких провідний управлінський персонал приймає рішення в частині укладання угод, що впливатимуть на збільшення/зменшення ресурсів Товариства, а також будь-які відхилення від таких бюджетів, пов'язані із проведенням, непередбачених бюджетом проєктів, затверджуються Зборами учасників, провідний управлінський персонал не є суб'єктом для розкриття.

**7.16. Умовні фінансові активи і зобов'язання**

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

**Загальні економічні умови**

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

**Відповідність діяльності законодавству**

Керівництво вважає, що діяльність ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» здійснюється у повній відповідності з діючим законодавством, що регулює його діяльність на ринку фінансових послуг. Однак не може бути впевненості у тому, що регуляторні органи, зокрема Нацкомфінпослуг, не матимуть іншої думки щодо відповідності діяльності ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» вимогам чинного законодавства та не застосує 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 загальному нестабільному економічному середовищі через довільне тлумачення податковими органами різних аспектів господарської діяльності, ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ», можливо, буде змушена визнати додаткові податкові зобов'язання, штрафи та пеню у разі, якщо податкові органи піддадуть сумніву певне тлумачення, засноване на оцінці керівництва ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ». Така невизначеність може стосуватися оцінки фінансових інструментів, резервів збитків від знецінення, а також відповідності ціноутворення ринковим умовам. На думку керівництва, ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» сплатила усі податкові зобов'язання, тому ця фінансова звітність не містить резервів на покриття податкових збитків.

**Судові позови**

Станом на 31.12.2016р. Товариство бере участь у наступному судовому провадженні, за яким виступає третьою стороною:

Назва суду	Єдиний унікальний номер справи	Номер провадження	Дата реєстрації	Склад суду	Сторони у справі	Суть спору	Стадія розгляду	
							Дата	Назва
Шевченківський районний суд м. Львова	466/5636/16-ц на цивільну справу (позовне провадження)	2/466/388/17	22.06.2016	Зима Ірина Євстафіївна	позивач: Стислюк Тарас Омелянович, відповідач: Уська Віра Романівна. Третя особа: ТЗОВ "ФК «ЕКО-ДІМ". Третя особа: ТЗОВ ВТТ "БОДЕКС"	про поділ спільного майна подружжя	26.12.2016	Призначено до судового розгляду 02.02.2017 15:00

Судове провадження № 2/466/388/17 не має впливу на фінансовий результат Товариства та не зачіпає майнові інтереси Товариства.

Товариство також не має рішень судових спорів, що завершені до дати балансу, але не відображені в бухгалтерського обліку.

**7.17. Здатність товариства продовжувати діяльність на безперервній основі**

За 12 місяців, що закінчилися 31 грудня 2016 р., Товариство отримало чистий прибуток в сумі 2858 тис. грн. і на зазначену дату оборотні активи перевищували поточні зобов'язання на 8011 тис. грн., що є підтвердженням здатності Товариства здійснювати діяльність на безперервній основі.

**7.18. Події після дати балансу**

ТОВ «ФК «ЕКО-ДІМ» оцінила в період з 31.12.2016 року й до дати затвердження Керівником звітності про існування наступних подій:

а) події, які свідчать про умови, що існували на кінець звітного періоду (події, які вимагають коригування фінансової звітності за 2016 рік); та  
б) події, які свідчать про умови, що виникли після звітного періоду (події, які не вимагають коригування фінансової звітності, але вимагають певних розкриттів).

Жодної з наведених вище подій виявлено не було.

Директор Головного бухгалтера Качерай В.П. Устінова О.С.

## ТЗОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДИМ»

**АУДИТОРСЬКИЙ ВИСНОВОК (ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА)  
щодо фінансової звітності Товариства з обмеженою відповідальністю  
«Фінансова компанія «ЕКО-ДИМ» за рік, що закінчився 31.12.2016 року**

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

**Вступний параграф**

Ми провели аудит фінансової звітності Товариства з обмеженою відповідальністю «Фінансова компанія «ЕКО-ДИМ» (далі – Товариство), що складається з Балансу товариства (Звіту про фінансовий стан) станом на 31 грудня 2016 року, Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) за 2016 рік, Звіту про рух грошових коштів (за прямим способом) за 2016 рік та Звіту про власний капітал за 2016 рік, зведених Баланс фондів фінансування будівництва станом на 31 грудня 2016 року, Приміток до фінансової звітності за рік, що минув (далі – «Фінансова звітність»), а також розкриття основних принципів облікової політики та іншої пояснювальної інформації.

**Розділ 1 «Звіт щодо фінансової звітності»**

Основні відомості про Товариство

Повне найменування	Товариство з обмеженою відповідальністю «Фінансова компанія «ЕКО-ДИМ»
Код за ЄДРПОУ	35145288
Місцезнаходження	79059, м. Львів, вул. Миколайчука, буд. 36А
Дата і номер державної реєстрації	11.05.2007 року, № запису 1415102000017454
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
Свідоцтво про реєстрацію фінансової установи	№ 155 від 26.07.2007р.
Перелік учасників (частка учасника)	Корпорація будівельних підприємств "Галичартбуд" (36,83334%) ТЗОВ "Агентство нерухомості "ЕКО-ДИМ" (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
Середня чисельність працівників станом на 31.12.2016 року	8

**Відповідальність керівництва за фінансову звітність**

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

**Відповідальність аудитора**

Нашою відповідальністю є висловлення думки щодо цієї фінансової звітності на основі результатів проведеного нами аудиту.

**Обсяг аудиту**

Ми провели аудит у відповідності із Законом України «Про аудиторську діяльність» (нова редакція), Міжнародними стандартами аудиту (далі – МСА), зокрема, МСА 700, 705 та іншими стандартами, що стосуються підготовки аудиторського висновку. Ці стандарти вимагають від нас дотримання відповідних етичних вимог, а також планування та виконання аудиту для отримання достатньої впевненості, що фінансова звітність не містить суттєвих викривлень.

Аудит передбачає проведення процедур, необхідних для отримання аудиторських доказів стосовно сум і їх розкриття у фінансовій звітності та примітках до фінансової звітності. Вибір процедур базується на судженні аудитора, включаючи оцінку ризиків суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок зловживань або помилок. Оцінка таких ризиків включає огляд системи внутрішнього контролю щодо підготовки та достовірності фінансової звітності з метою розробки аудиторських процедур, що відповідають даним обставинам, але не з метою висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю Товариства. Аудит включає оцінку достовірності і використання облікової політики та обґрунтованості бухгалтерських оцінок, зроблених керівництвом, а також оцінку загального представлення фінансової звітності.

При заключенні договору з Товариством на проведення аудиту розмір суттєвості помилок (невідповідності даних бухгалтерського обліку даним фінансової звітності) не узгоджувався. Керуючись вимогами Міжнародного стандарту аудиту 320 «Суттєвість при плануванні та проведенні аудиту», при аудиторській перевірці розмір суттєвості помилок визначався виходячи з професійного судження аудитора стосовно дії і операцій, які можуть призвести до суттєвих помилок та перекуреннь фінансової звітності і впливати на економічні рішення користувачів цієї звітності. Аудитором визначено розмір суттєвості, що становить 222 тис. грн. на звітну дату. Звітність товариства згідно листа керівництва підготовлена, виходячи з принципу безперервності. Аудиторами були виконані процедури аудиту згідно вимог МСА 570 «Безперервність».

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

**Думка аудитора щодо фінансових звітів (безумовно-позитивна)**

На нашу думку, отримані аудиторські докази є достатньою та відповідною основою для висловлення безумовно позитивної аудиторської думки про те, що фінансова звітність ТОВ «ФК «ЕКО-ДИМ» відображає в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан компанії на 31 грудня 2016 року, а також фінансові результати її діяльності за 2016 рік та рух грошових коштів за рік, що закінчився 31 грудня 2016 року відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності.

**Розділ 2 «Звіт щодо вимог законодавчих та нормативних актів»**

Відповідність вартості чистих активів та власного капіталу вимогам законодавства

Вартість чистих активів Товариства станом на 31.12.2016 р. складає 23446 тис. грн. Статутний капітал складає 20000 тис. грн. Різниця між розрахунковою вартістю чистих активів і статутним капіталом становить 3446 тис. грн.

Розмір статутного капіталу ТОВ «ФК «ЕКО-ДИМ» за даними бухгалтерського обліку на 31.12.2016 року складає 20000000 грн. та відповідає заявленому в Статуті товариства, зареєстрованому від 27.10.2015 року за №14151050014017454. Статутний капітал товариством сплачено повністю згідно встановлених термінів. Частка держави в статутному фонді Товариства відсутня.

**Висновок аудитора**

Аудиторами підтверджується дотримання Товариством вимог п.4 ст.144 Цивільного кодексу України щодо вартості чистих активів Товариства на 31.12.2016 р. .

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

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

ТОВ «Фінансова компанія «ЕКО-ДИМ» обліковує майно, передане в управління на окремому Балансі Фондів фінансування будівництва. Станом на 31.12.2016 року зведений баланс Фондів включає наступні статті:

1) дебіторська заборгованість за розрахунками за виданими авансами – 320 168 тис. грн.;

2) гроші та їх еквіваленти (рахунки в банках) – 34 818 тис. грн.;

3) цільове фінансування – 354 986 тис. грн.

Аудиторською перевіркою відхилень в обліку майна, переданого в управління, не виявлено, фінансова інформація щодо залишків коштів на рахунках ФББ станом на 31.12.2016 року та по розрахунках за виданими авансами підтверджена відповідями на зовнішні запити аудиторів.

Аудитором розраховано фінансові показники відповідно до «Ліцензійних умов провадження діяльності із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю», затвердженими розпорядженням Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг України від 24.06.2004р №1225 (зі змінами та доповненнями) далі – Ліцензійні умови, станом на 31 грудня 2016 року і встановлено:

№	Найменування показників	Позитивне значення	Значення станом на 31.12.16р.
1	2	3	4
1	Коефіцієнт платоспроможності K1	не менше 0,08	0,20
2	Коефіцієнт абсолютної ліквідності K2	не менше 0,2	3,84

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

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

Товариство (управитель) в процесі діяльності управління ФББ на 31.12.2016 року підтримує розмір оперативного резерву не меншим 5% коштів, залучених від установників управління майном, що відповідає ліцензійним вимогам.

**Висновок аудитора**

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

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

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

**Пов'язані особи товариства**

Аудиторами проведено необхідні процедури, що ефективні для досягнення мети аудиту операцій з пов'язаними сторонами згідно МСА 550 «Пов'язані сторони» Результати виконаних процедур відповідно задокументовані і свідчать, що, на нашу думку:

- мав місце належний облік і розкриття ідентифікованих відносин та операцій з пов'язаними сторонами відповідно до застосовної концептуальної основи фінансової звітності;

- вплив відносин і операцій між пов'язаними сторонами не є таким, що не забезпечує достовірне подання чи не потребує коригувань фінансової звітності.

**Розділ 3 «Інші елементи»**

Основні відомості про аудиторську фірму:

Товариство з обмеженою відповідальністю Аудиторська фірма «Консул»; код ЄДРПОУ 21131551;

- місцезнаходження: 46008, Україна, м. Тернопіль, вул. Медова, 12 А, тел/факс (0352)43-00-23;

- свідоцтво 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;

- свідоцтво про включення до реєстру аудиторських фірм та аудиторів, які можуть проводити аудиторські перевірки фінансових установ № 0031, видане 04.07.2013 року, термін дії до 24.09.2020 року;

- свідоцтво про відповідність системи контролю якості №330/4 від 09.09.2016 р. Аудитор Мельник Андрій Романович, сертифікат серії А№006044 від 26.12.2005 року чинний до 26.12.2020 року.

Дата і номер договору: №3 від 23.01.2017 року

Дата початку та дата закінчення аудиту: 23.01.2017 року по 17.02.2017 року

Директор ТОВ АФ «Консул»

Сертифікат аудитора серії А 006044

Дата аудиторського висновку:

Мельник А.Р.

17 лютого 2017 року