

Підприємство	ТОВ «ФК «Енергія-Інвест»	за ЄДРПОУ	КОДИ			
			Дата (рік, місяць, число)	2017	01	01
			Територія	34263418		
			Організаційно-правова форма господарювання	за КОАТУУ	4610136900	
Вид економічної діяльності	Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення)	за КОПФГ	240			
Середня кількість працівників ¹	6	за КВЕД	64.99			
Адреса, телефон	м. Львів, вул. Академіка Лазаренка, 1, 0322420871					

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
I. Необоротні активи			
Нематеріальні активи:	1000	43	33
первісна вартість	1001	50	50
накопичена амортизація	1002	(7)	(17)
Незавершені капітальні інвестиції	1005	-	-
Основні засоби:	1010	48	48
первісна вартість	1011	163	203
знос	1012	(115)	(155)
Інвестиційна нерухомість	1015	-	-
Первісна вартість інвестиційної нерухомості	1016	-	-
Знос інвестиційної нерухомості	1017	-	-
Довгострокові біологічні активи	1020	-	-
Первісна вартість довгострокових біологічних активів	1021	-	-
Накопичена амортизація довгострокових біологічних активів	1022	-	-
Довгострокові фінансові інвестиції:			
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	-	-
інші фінансові інвестиції	1035	-	-
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	-	-
Відстрочені податкові активи	1045	-	-
Гудвіл	1050	-	-
Відстрочені аквізиційні витрати	1060	-	-
Залишок коштів у централізованих страхових резервних фондах	1065	-	-
Інші необоротні активи	1090	12 138	12 061
Усього за розділом I	1095	12 229	12 142
II. Оборотні активи			
Запаси	1100	-	-
Виробничі запаси	1101	-	-
Незавершене виробництво	1102	-	-
Готова продукція	1103	-	-
Товари	1104	-	-
Поточні біологічні активи	1110	-	-
Депозити перестрахування	1115	-	-
Векселі одержані	1120	-	-
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	118	92
Дебіторська заборгованість за розрахунками:			
за виданими авансами	1130	-	-
з бюджетом	1135	-	-
у тому числі з податку на прибуток	1136	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	1140	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків	1145	-	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	7	3
Поточні фінансові інвестиції	1160	-	-
Гроші та їх еквіваленти	1165	109	87
Готівка	1166	-	-
Рахунки в банках	1167	109	87

БАЛАНС (Продовження)

1			
	2	3	4
Витрати майбутніх періодів	1170	-	-
Частка перестраховика у страхових резервах	1180	-	-
у тому числі в:			
резервах довгострокових зобов'язань	1181	-	-
резервах збитків або резервах належних виплат	1182	-	-
резервах незароблених премій	1183	-	-
інших страхових резервах	1184	-	-
Інші оборотні активи	1190	-	2
Усього за розділом II	1195	234	184
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	-	-
БАЛАНС	1300	12 463	12 326
ПАСИВ			
	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	12 735	12 735
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	-	-
Капітал у дооцінках	1405	-	-
Додатковий капітал	1410	-	-
Емісійний дохід	1411	-	-
Накопичені курсові різниці	1412	-	-
Резервний капітал	1415	-	-
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	(322)	(451)
Неоплачений капітал	1425	(-)	(-)
Вилучений капітал	1430	(-)	(-)
Інші резерви	1435	-	-
Усього за розділом I	1495	12 413	12 284
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	-	-
Пенсійні зобов'язання	1505	-	-
Довгострокові кредити банків	1510	-	-
Інші довгострокові зобов'язання	1515	-	-
Довгострокові забезпечення	1520	5	-
Довгострокові забезпечення витрат персоналу	1521	5	-
Цільове фінансування	1525	-	-
Благодійна допомога	1526	-	-
Страхові резерви	1530	-	-
у тому числі:			
резерв довгострокових зобов'язань	1531	-	-
резерв збитків або резерв належних виплат	1532	-	-
резерв незароблених премій	1533	-	-
інші страхові резерви	1534	-	-
Інвестиційні контракти	1535	-	-
Призовий фонд	1540	-	-
Резерв на виплату джек-поту	1545	-	-
Усього за розділом II	1595	5	-
III. Поточні зобов'язання і забезпечення			
Короткострокові кредити банків	1600	-	-
Векселі видані	1605	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610	-	-
товари, роботи, послуги	1615	39	29
розрахунками з бюджетом	1620	6	-

ТОВ «ФК «Енергія-Інвест»

БАЛАНС (Продовження)

1	2	3	4
у тому числі з податку на прибуток	1621	6	-
розрахунками зі страхування	1625	-	-
розрахунками з оплати праці	1630	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1635	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	1640	-	-
Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків	1645	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за страховою діяльністю	1650	-	-
Поточні забезпечення	1660	-	13
Доходи майбутніх періодів	1665	-	-
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670	-	-
Інші поточні зобов'язання	1690	-	-
Усього за розділом III	1695	45	42
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700	-	-
V. Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду	1800	-	-
БАЛАНС	1900	12 463	12 326

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

		КОДИ		
		2017	01	01
Підприємство	ТОВ «ФК «Енергія-Інвест» за ЄДРПОУ	34263418		

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

Форма №2 за ДКУД 1801003

I. Фінансові результати

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	647	541
Чисті зароблені страхові премії	2010	-	-
Премії підписані, валова сума	2011	-	-
Премії, передані у перестраховання	2012	-	-
Зміна резерву незароблених премій, валова сума	2013	-	-
Зміна частки перестраховиків у резерві незароблених премій	2014	-	-
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(12)	(44)
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070	-	-
Валовий:			
прибуток	2090	635	497
збиток	2095	-	-
Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань	2105	-	-
Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів	2110	-	-
Зміна інших страхових резервів, валова сума	2111	-	-
Зміна частки перестраховиків у інших страхових резервах	2112	-	-
Інші операційні доходи	2120	23	388
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	(385)	(504)
Витрати на збут	2150	(353)	(349)
Інші операційні витрати	2180	(53)	(75)
Витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2181	-	-
Витрати від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2182	-	-
Фінансові результати від операційної діяльності:			
прибуток	2190	-	-
збиток	2195	(133)	(43)
Дохід від участі в капіталі	2200	-	-
Інші фінансові доходи	2220	-	-
Інші доходи	2240	4	-
Дохід від благодійної допомоги	2241	-	-
Фінансові витрати	2250	(-)	(-)
Втрати від участі в капіталі	2255	(-)	(-)
Інші витрати	2270	(-)	(-)
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275	-	-
Фінансовий результат до оподаткування:			
прибуток	2290	-	-

ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ (Продовження)

1	2	3	4
збиток	2295	(129)	(43)
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	-	(6)
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-
Чистий фінансовий результат:			
прибуток	2350	-	-
збиток	2355	(129)	(49)
II. Сукупний дохід			
Найменування показника	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405	-	-
Накопичені курсові різниці	2410	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415	-	-
Інший сукупний дохід	2445	-	-
Інший сукупний дохід до оподаткування	2450	-	-
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	-	-
Інший сукупний дохід після оподаткування	2460	-	-
Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)	2465	(129)	(49)

III. Елементи операційних витрат

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	-	-
Витрати на оплату праці	2505	166	89
Відрахування на соціальні заходи	2510	37	33
Амортизація	2515	50	29
Інші операційні витрати	2520	53	75
Разом	2550	306	226

IV. Розрахунок показників прибутковості акцій

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

		КОДИ		
		2017	01	01
Підприємство	ТОВ «ФК «Енергія-Інвест» за ЄДРПОУ	34263418		

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

Форма №3 Код за ДКУД 1801004

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
I. Рух коштів у результаті операційної діяльності			
Надходження від:			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	647	535
Повернення податків і зборів	3005	-	-
у тому числі податку на додану вартість	3006	-	-
Цільового фінансування	3010	-	-
Надходження від отримання субсидій, дотацій	3011	-	-
Надходження авансів від покупців і замовників	3015	-	-
Надходження від повернення авансів	3020	-	-
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	23	385
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035	-	-
Надходження від операційної оренди	3040	-	-
Надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045	-	-
Надходження від страхових премій	3050	-	-
Надходження фінансових установ від повернення позик	3055	-	-
Інші надходження	3095	77	262
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	(514)	(910)
Праці	3105	(143)	(81)

ТОВ «ФК «Енергія-Інвест»

ЗВІТ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ (Продовження)

1	2	3	4
Відрахувань на соціальні заходи	3110	(37)	(38)
Зобов'язань з податків і зборів	3115	(35)	(29)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	(6)	(17)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	(-)	(-)
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	(-)	(12)
Витрачання на оплату авансів	3135	(-)	(-)
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	(-)	(-)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	18	124
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	-	-
необоротних активів	3205	-	-
Надходження від отриманих:			
відсотків	3215	-	-
дивідендів	3220	-	-
Надходження від деривативів	3225	-	-
Надходження від погашення позик	3230	-	-
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	-	-
Інші надходження	3250	-	-
Витрачання на придбання:			
фінансових інвестицій	3255	(-)	(-)
необоротних активів	3260	(40)	(67)

ЗВІТ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ (Продовження)

1	2	3	4
Виплати за деривативами	3270	(-)	(-)
Витрачання на надання позик	3275	(-)	(-)
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	(-)	(-)
Інші платежі	3290	(-)	(-)
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	(40)	(67)
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності			
Надходження від:			
Власного капіталу	3300	-	-
Отримання позик	3305	-	130
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	-	-
Інші надходження	3340	-	-
Витрачання на:			
Викуп власних акцій	3345	(-)	(-)
Погашення позик	3350	(-)	(130)
Сплату дивідендів	3355	(-)	(-)
Витрачання на сплату відсотків	3360	(-)	(-)
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди	3365	(-)	(-)
Витрачання на придбання частки в дочірньому підприємстві	3370	(-)	(-)
Витрачання на виплати неконтрольованим часткам у дочірніх підприємствах	3375	(-)	(-)
Інші платежі	3390	(-)	(-)
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	-	-
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	(22)	57
Залишок коштів на початок року	3405	109	52
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	-	-
Залишок коштів на кінець року	3415	87	109

Підприємство

ТОВ «ФК «Енергія-Інвест»

Дата (рік, місяць, число)

КОДИ		
2017	01	01
за ЄДРПОУ 34263418		

ЗВІТ ПРО ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ
за 2016 рік

Форма № 4 Код за ДКУД

1801005

Стаття	Код рядка	Зареєстрований (пайовий) капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	12 735	-	-	-	(322)	-	-	12 413
Коригування:									
Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на початок року	4095	12 735	-	-	-	(322)	-	-	12 413
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	(129)	-	-	(129)
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	-	-	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111	-	-	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	4112	-	-	-	-	-	-	-	-
Накопичені курсові різниці	4113	-	-	-	-	-	-	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих і спільних підприємств	4114	-	-	-	-	-	-	-	-
Інший сукупний дохід	4116	-	-	-	-	-	-	-	-
Розподіл прибутку:									
Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	-	-	-	-
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-	-	-	-
Відрахування до резервного капіталу	4210	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства	4215	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів	4220	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	-	-	-	-	-	-	-	-
Внески учасників:									
Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення капіталу:									
Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-	-
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-	-
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
Зменшення номінальної вартості акцій	4280	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-	-
Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	4291	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом змін у капіталі	4295	-	-	-	-	(129)	-	-	(129)
Залишок на кінець року	4300	12 735	-	-	-	(451)	-	-	12 284

ТОВ «ФК «Енергія-Інвест»

**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«Фінансова компанія «Енергія-Інвест»**
**ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ
ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2016 РОКУ**
1. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ ПРО КОМПАНІЮ

Товариство з обмеженою відповідальністю «Фінансова компанія «Енергія-Інвест» створене та здійснює господарську діяльність відповідно до вимог Цивільного та Господарського кодексів України, інших актів чинного законодавства України.

Виключним предметом діяльності Товариства є залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю.

Товариство з обмеженою відповідальністю «Фінансова компанія «Енергія-Інвест» створене та діє відповідно до вимог Цивільного та Господарського кодексів України, інших актів чинного законодавства України.

Виключним предметом діяльності Товариства є залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю. Товариство для здійснення своєї діяльності отримало необхідну ліцензію в порядку, встановленому чинним законодавством України. Ліцензія № 199743, серія АЕ; розпорядження Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг про видачу ліцензії від 31.03.2015 року № 597; строк дії ліцензії з 31.03.2015 року по 31.03.2020 року.

Місцезнаходження Товариства:

Україна, м. Львів, вул. Академіка Лазаренка, 1.

Кількість працівників у Товаристві станом на 01 січня 2016 року та на 31 грудня 2016 року становила 6 та 6 осіб відповідно.

Основи надання та подання інформації

Фінансова звітність Товариства за 2016 рік підготовлена відповідно до Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні», нормативних актів, які регламентують ведення бухгалтерського обліку в Україні та чинних міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ), міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (МСБО) та тлумачень, розроблених Комітетом з тлумачень міжнародної фінансової звітності.

Фінансова звітність складена на основі достовірності подання, безперервності діяльності, розгорнутого подання активів та зобов'язань, нарахування, періодичності та послідовності в поданні.

Функціональною валютою фінансової звітності є гривня.

Звітність складена в тисячах гривень.

Фінансова звітність включає:

1. Баланс (Звіт про фінансовий стан)
2. Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний капітал)
3. Звіт про рух грошових коштів
4. Звіт про власний капітал

5. примітки до фінансової звітності за 2016 рік, стилізований виклад облікових політик та інша пояснювальна інформація.

Ця фінансова звітність стосується одного суб'єкта господарювання – Товариство з обмеженою відповідальністю «Фінансова компанія «Енергія-Інвест».

3. ВИКОРИСТАННЯ ОЦІНОК ТА ПРИПУЩЕНЬ

При підготовці фінансової звітності Підприємством зроблені оцінки та припущення, які мають вплив на визначення сум активів та зобов'язань, визначення доходів та витрат звітного періоду, розкриття умовних активів та зобов'язань на дату підготовки фінансової звітності, ґрунтуючись на МСФЗ, МСБО та тлумаченнях, розроблених Комітетом з тлумачень міжнародної фінансової звітності.

4. ОБЛІКОВА ПОЛІТИКА ТА ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ БУХГАЛТЕРСЬКОГО ОБЛІКУ

Визначення та оцінка фінансових інструментів
Товариство визнає фінансові активи або фінансове зобов'язання у балансі, коли і тільки коли воно стає стороною контрактних положень щодо фінансового інструмента. Операції з придбання або продажу фінансових інструментів визнаються із застосуванням обліку за датою розрахунку.

Товариство визнає такі категорії фінансових інструментів:

- фінансовий актив, доступний для продажу;
- інвестиції, утримувані до погашення;
- дебіторська заборгованість;

Під час первісного визнання фінансового активу або фінансового зобов'язання Товариство оцінює їх за їхньою справедливою вартістю плюс операційні витрати, які безпосередньо належать до придбання або випуску фінансового активу чи фінансового зобов'язання.

Облікова політика щодо подальшої оцінки фінансових інструментів розкривається нижче у відповідних розділах облікової політики.

Грошові кошти та їхні еквіваленти

Грошовими коштами та їх еквівалентами в Товаристві вважають грошові кошти на поточних рахунках, інших рахунках в банках (депозитні), грошові кошти в касі, грошові документи і їх еквіваленти, які не обмежуються у використанні. Фінансова звітність Товариства складається в національній валюті України - гривні.

На дату складання фінансової звітності згідно МСБО 21 всі монетарні статті, які обліковуються в іноземній валюті перераховуються і відображаються по курсу НБУ на дату складання звітності.

Дебіторська заборгованість

Для фінансової звітності дебіторська заборгованість класифікується як поточна і довгострокова.

Резерв на покриття збитків від зменшення корисності визначений як різниця між балансовою вартістю та теперішньою вартістю очікуваних майбутніх грошових потоків. Визначення суми резерву на покриття збитків від зменшення корисності відбувається на основі аналізу дебіторів та відображає суму, яка, на думку керівництва, достатня для покриття понесених збитків.

Для фінансових активів, які є істотними, резерви створюються на основі індивідуальної оцінки окремих дебіторів, для фінансових активів, суми яких індивідуально не є істотними - на основі групової оцінки.

Фактори, які Підприємство розглядає при визначенні того, чи є у нього об'єктивні свідчення наявності збитків від зменшення корисності, включають інформацію про тенденції непогашення заборгованості у строк, ліквідності, платоспроможності боржника. Для групи дебіторів такими факторами є негативні зміни у стані платежів позичальників у групі, таких як збільшення кількості прострочених платежів; негативні економічні умови у галузі або географічному регіоні.

Сума збитків визнається у прибутку чи збитку. Якщо в наступному періоді сума збитку від зменшення корисності зменшується і це зменшення може бути об'єктивно пов'язаним з подією, яка відбувається після визнання зменшення корисності, то попередньо визначений збиток від зменшення корисності сторнуваний за рахунок корегування резервів. Сума сторнування визнається у прибутку чи збитку. У разі неможливості повернення дебіторської заборгованості вона списана за рахунок створеного резерву на покриття збитків від зменшення корисності.

Кредиторська заборгованість

Кредиторська заборгованість включає в себе заборгованість за послугами. Уся кредиторська заборгованість обліковується за методом нарахування. Супутні послуги являють собою операції, які не передають передачу ризиків і безпосередньо відображаються у фінансовій звітності.

Оренда

Оренда класифікується як фінансова аренда, тому що за умовами оренди передаються в основному всі ризики і вигоди, пов'язані з експлуатацією активу, і аренда відповідає одному з критеріїв визначених в МСБО 17 "Оренда". Оренда активів, за якою ризики та винагороди, пов'язані з правом власності на актив, фактично залишаються в орендодавця, класифікується як операційна аренда. Орендні платежі за угодою про операційну оренду визнаються як витрати на прямолинійній основі протягом строку оренди. Дохід від оренди за угодами про операційну оренду Підприємство визнає на прямолинійній основі протягом строку оренди. Затрати, включаючи амортизацію, понесені при отриманні доходу від оренди, визнаються як витрати.

Визнання доходів і витрат

Доходи та витрати визнані за методом нарахування. Дохід від надання послуг відображений в момент виникнення, незалежно від дати надходження коштів і визначений, виходячи із ступеня завершеності операції з надання послуг на дату балансу.

Дивіденди визнаються доходом, коли встановлено право на отримання виплати. Витрати, понесені у зв'язку з отриманням доходу, визнаються у тому ж періоді, що й відповідні доходи.

Основні засоби

Товариство визнає матеріальний об'єкт основним засобом, якщо він утримується з метою використання їх у процесі своєї діяльності, надання послуг, або для здійснення адміністративних і соціально-культурних функцій, очікуваний строк корисного використання (експлуатації) яких більше одного року та вартість яких більше 6000 грн.

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

Основні засоби Товариства обліковуються по об'єктах. Об'єкти основних засобів класифікуються за окремими класами. Готові до експлуатації об'єкти, які планують використовувати в складі основних засобів, до моменту початку експлуатації обліковуються в складі класу придбання, але не введення в експлуатацію основних засобів.

Придбані основні засоби оцінюються за первинною вартістю, яка включає в себе вартість придбання і всі затрати пов'язані з доставкою і доведенням об'єкта до експлуатації.

Виготовлення об'єктів основних засобів власними силами оцінюється за фактичними прямими витратами на їх створення. Під час вводу в експлуатацію їх вартість порівнюється з вартістю відшкодування відповідно до МСБО 36 «Зменшення корисності активів».

Ліквідаційна вартість – визначається як сума грошових коштів, яку Товариство очікує отримати за актив при його вибутті після закінчення строку корисного використання, за вирахуванням затрат на його вибуття. У разі коли ліквідаційна вартість об'єкту основних засобів неможливо оцінити або сума її неістотна, ліквідаційна вартість не визначається.

Строк корисного використання по групам однорідних об'єктів основних засобів визначається керівництвом Товариства за окремим розпорядженням.

Нарахування амортизації по об'єктам основних засобів здійснюється прямолинійно, з врахуванням строку корисного використання цього об'єкта. Нарахування амортизації основних засобів починається з місяця, наступного за місяцем вводу в експлуатацію. Витрати на обслуговування, експлуатації і ремонт основних засобів списують на затрати періоду по мірі їх виникнення. Вартість суттєвих оновлень і удосконалення основних засобів капіталізується. Якщо при зміні одного із 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. На дату звітності для оцінки основних засобів використовували історичну собівартість.

У разі наявності факторів знецінення активів, Товариство буде відображати основні засоби за мінусом збитку від знецінення згідно МСБО 36 «Зменшення корисності активів».

Нематеріальні активи.

Нематеріальні активи товариства обліковуються і відображаються у фінансовій звітності згідно МСБО 38 «Нематеріальні активи».

Нематеріальними активами визнаються немонетарні активи, які не мають матеріальної форми, можуть бути ідентифіковані (відокремлені від Товариства) і утримуються компанією на протязі періоду більше 1 року для виробництва, торгівлі, в адміністративних цілях або передачі в оренду іншим особам.

Об'єкти нематеріальних активів в ТОВ «ФК «Енергія-Інвест» класифікуються за окремими групами:

- права користування природними ресурсами;
- права користування майном;
- права на знаки для товарів і послуг;
- права на об'єкти промислової власності;
- авторські та суміжні з ними права;
- інші нематеріальні активи.

Нематеріальні активи оцінюються за історичною собівартістю, яка включає вартість придбання і затрати, пов'язані з доведенням нематеріальних активів до експлуатації.

Собівартість внутрішньо створеного нематеріального активу складається із всіх затрат на виробництво і підготовку активу до використання.

Наступні витрати на нематеріальні активи збільшують їх собівартість, якщо: існує ймовірність що ці витрати призведуть до генерування активом майбутніх економічних вигод, які перевищать його початкове оцінений рівень ефективності; якщо витрати можливо достовірно оцінити і відітати на відповідній актив.

Якщо подальші витрати на нематеріальний актив необхідні для підтримання первісної ефективності активу, вони визнаються витратами періоду.

Нематеріальні активи амортизуються прямолинійним методом на протязі очікуваного строку їх експлуатації. Нарахування амортизації починається з місяця, наступного за місяцем вводу в експлуатацію.

Очікуваний строк корисного використання нематеріальних активів визначається при його обліку з врахуванням морального зносу, правових і інших обмежень відносно строків використання або інших факторів, а також строків використання подібних активів.

На звітну дату матеріальні активи обліковуються за первісною вартістю з врахуванням можливого знецінення згідно МСБО 36 «Зменшення корисності активів».

Фінансові інвестиції

Фінансові інвестиції обліковуються відповідно до МСБО 32 і 39.

Зменшення корисності активів.

ТОВ «ФК «Енергія-Інвест»

Товариство відображає необоротні активи у фінансовій звітності з врахуванням знецінення відповідно до МСБО 36.

На дату складання фінансової звітності Товариство може визначити ознаки знецінення активів:

- більш суттєве зменшення ринкової вартості активу протягом звітного періоду, ніж сподівались;
- старіння чи пошкодження активу;
- суттєві негативні зміни в технологічній, ринковій чи правовій сфері, в якій здійснює діяльність Товариство, протягом звітного періоду або очікувані найближчим часом;
- перевищення балансової вартості чистих активів над їх ринковою вартістю;
- суттєві зміни способу використання активу протягом звітного періоду або такі ж очікувані зміни в наступному періоді, які негативно впливають на діяльність Товариства.

У разі наявності ознак знецінення активів, Товариство визначає суму очікуваного відшкодування активу. Сума очікуваного відшкодування активу – це найбільша з двох оцінок: справедливої вартості за мінусом затрат на продаж і цінністю використання. Якщо сума очікуваного відшкодування менше балансової вартості активу, різниця буде визначена збитками від знецінення в звіті про фінансові результати з одночасним зменшенням балансової вартості активу до суми відшкодування.

Облік витрат на позики

Товариство для складання фінансової звітності застосовує базовий підхід до витрат на позики згідно МСБО 23. Витрати на позики (проценти і інші витрати, понесені в зв'язку з залученням позикових коштів) визнаються витратами того періоду, в якому вони виникли, з відображенням у фінансовій звітності.

Запаси

Облік і відображення у фінансовій звітності запасів здійснюється у відповідності з МСБО 2. Собівартість придбаних запасів складається із вартості придбання і інших витрат, безпосередньо пов'язаних з їх придбанням.

Зобов'язання і резерви.

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

Зобов'язання Товариства класифікуються як довгострокові (строк погашення більше 12 місяців) і поточні (строк погашення до 12 місяців). Товариство переводить частину довгострокової кредиторської заборгованості в стан короткострокової, коли станом на дату балансу, за умовами договору до повернення частини боргу залишається менше 365 днів.

Товариство визнає умовні зобов'язання, виходячи з їх критеріїв визнання, покладаючись на оцінку ймовірності їх виникнення і суми погашення, отриманої від експертів.

Винагорода працівникам.

Всі винагорода працівникам в Товаристві обліковуються як поточні, відповідно до МСБО 19 «Виплати працівникам».

Пенсійні зобов'язання

Відповідно до українського законодавства, Підприємство утримує єдиний соціальний внесок із заробітної плати працівників та з загально нарахованого фонду заробітної плати. Поточні внески розраховуються як процентні відрахування із поточних нарахувань заробітної плати, такі витрати відображаються у періоді, в якому була нарахована заробітна плата.

Витрати з податку на прибуток

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

Витрати з податку на прибуток, які відображаються у звіті про фінансові результати, складаються із суми поточного і відстроченого податку на прибуток. Поточний податок на прибуток визначається виходячи із суми оподаткованого доходу (прибутку) за рік, який обчислюється згідно податкового законодавства України.

Відстрочені податкові активи відображаються лише у разі, якщо існує ймовірність, що наявність майбутнього оподаткованого доходу дозволить реалізувати відстрочені податкові активи або можуть бути зараховані проти існуючих відкладених податкових зобов'язань.

Власний капітал.

Статутний капітал, включає в себе внески учасників. Порядок розподілу накопиченого прибутку визначається зборами учасників.

Операції з іноземною валютою

Операції з іноземній валюті обліковуються в українських гривнях за офіційним курсом обміну Національного банку України на дату проведення операцій. Монетарні активи та зобов'язання, виражені в іноземних валютах, перераховуються в гривню за відповідними курсами обміну НБУ на дату балансу. Немонетарні статті, які оцінюються за історичною собівартістю в іноземній валюті, відображаються за курсом на дату операції, немонетарні статті, які оцінюються за справедливою вартістю в іноземній валюті, відображаються за курсом на дату визначення справедливої вартості. Курсові різниці, що виникли при перерахунку за монетарними статтями, визнаються в прибутку або збитку в тому періоді, у якому вони виникають.

Умовні зобов'язання та активи

Підприємство не визнає умовні зобов'язання. Інформація про умовне зобов'язання розкривається, якщо можливість вибуття ресурсів, які втілюють у собі економічні вигоди, не є віддаленою. Підприємство не визнає умовні активи. Стисла інформація про умовний актив розкривається, коли надходження економічних вигод є ймовірним.

5. РОЗКРИТТЯ СУТТЄВИХ СТАТЕЙ ЗВІТНОСТІ за 2016 рік**5.1. Баланс станом на 31.12.2016 року**

Актив. Нематеріальні активи

(тис. грн.)

Первісна вартість на 01.01.2016 року	50,0
Надійшло за рік	0,0
Первісна вартість на 31.12.2016 року	50,0
Накопичена амортизація на 01.01.2016 року	7,0
Нараховано амортизації за рік	10,0
Накопичена амортизація на 31.12.2016 року	17,0
Вибуло протягом року	0

У статті «Нематеріальні активи» відображено вартість ліцензії на здійснення діяльності із залучення коштів установників управління майном для фінансування будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю.

Актив. Основні засоби

(тис. грн.)

	Будівлі, споруди, передавальні пристрої	Машини та обладнання	Транспорт	Інструменти, прилади, інвентар	Інші основні засоби	Всього
Залишок на 31.12.2015 року	2	31			15	48
Надходження за 2016 рік		18	22			40
Вибуття за 2016 рік (первісна вартість (знос))						
Переоцінка за 2016 рік						
Нарахована амортизація за 2016 рік	3	36			1	40
Залишок на 31.12.2016 року	17	17			14	48

Оцінка основних засобів Товариства проводиться за історичною собівартістю. Провішли моніторинг вартості об'єктів, аналогі яких обліковуються у складі основних засобів Товариства, управлінським персоналом зроблені висновки, що справедлива вартість об'єктів не відрізняється від історичної собівартості.

Протягом 2016 року списання основних засобів не відбувалось. Станом на 31.12.2016 року у Товариства відсутні необоротні активи, призначені для продажу.

Товариством не виявлено фактів зменшення корисності необоротних активів.

Актив. Інші необоротні активи

Вартість векселів одержаних з терміном погашення, що перевищує 12 місяців з дати балансу, станом на 01.01.2016 року становить 12138 тис. грн., станом на 31.12.2016 року становить 12061 тис. грн. (емітент ТЗОВ «Корпорація КРТ»), обліковуються за собівартістю.

Актив. Дебіторська заборгованість

тис. грн.

	01.01.2016	31.12.2016
Торговельна дебіторська заборгованість	118	92
Резерв від зменшення корисності дебіторської заборгованості		
Чиста вартість дебіторської заборгованості	118	92

Інша поточна дебіторська заборгованість (до 12 місяців) станом на 01.01.2016 року – 7 тис. грн.

Інша поточна дебіторська заборгованість (до 12 місяців) станом на 31.12.2016 р. – 3 тис. грн.

Станом на 31.12.2016 р. Товариством не виявлено фактів знецінення дебіторської заборгованості, тому резерв сумнівних боргів не нараховується.

Актив. Грошові кошти та їх еквіваленти

тис. грн.

	01.01.2016	31.12.2016
Готівка в касі		
Рахунки в банках, грн	109	87
Всього	109	87

Всі грошові кошти не знецінені. Заборони на використання коштів відсутні.

Пасив. Власний капітал**Статутний капітал**

Станом на початок та кінець звітного року частки в статутному капіталі Товариства належали учасникам:

Учасники	Розмір статутного капіталу, тис. грн.	Частка в статутному капіталі, %
ТОВ «Агропромислове підприємство «Львівське», код за ЄДРПОУ 20789952, 81135, Львівська область, Пустомитівський район, с.Зубра	12731,5	99,97
Дубневич Ярослав Васильович, паспорт КА №081056, виданий Личаківським РВУ МВС України у Львівській області 25.12.1995 року, проживає м.Львів, вул.Китайська, 3а, кв.7	3,5	0,03
Разом:	12735,0	100,00

Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)

(тис. грн.)

Статті	МСФЗ
Нерозподілений прибуток станом на 01.01.2015	(322)
Нерозподілений прибуток станом на 31.12.2015	(451)

Пасив. Поточні зобов'язання (тис.грн)**Дохід від основної**

Поточні зобов'язання	01.01.2016 року	31.12.2016 року
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги поточна	39	29
Поточні зобов'язання за розрахунками з бюджетом	6	0
Поточні зобов'язання за розрахунками з оплати праці	0	0
Поточні забезпечення	5	13
Разом:	50	42

5.2. Фінансові результати**Доходи**

(тис. грн.)

Статті	2016 рік
Дохід від реалізації послуг	647
Відсотки нараховані на залишки коштів на рахунку та за депозитами	23
Інші доходи	4
Разом:	674

ТОВ «ФК «Енергія-Інвест»

Витрати

(тис. грн.)

Статті	2016 рік
Собівартість послуг	12
Адміністративні витрати	385
Витрати на збут	353
Інші операційні витрати	53
Разом	803

Податок на прибуток

(тис. грн.)

Найменування показника	2016 рік
Поточний податок на прибуток	0

Товариство є платником податку на прибуток на загальних умовах. Протягом звітного податкового року Товариство не сплачувало щомісячних авансових платежів. У 2016 році податок на прибуток не нараховувався, оскільки підприємство отримало за 2016 рік збитки в сумі 129 тис. грн.

5.3. Примітки до Звіту про рух грошових коштів

Звіт про рух грошових коштів за 2016 рік Товариства складений із застосуванням прямого методу.

6. СЕГМЕНТИ

У зв'язку з тим, що Товариство здійснює виключний вид діяльності, сегменти не виділяються. У разі розширення масштабів діяльності Товариства і появи нових видів виробництва чи послуг, Товариство буде надавати фінансову звітність відповідно до МСФЗ «Операційні сегменти».

7. ПОВ'ЯЗАНІ ОСОБИ

У відповідності до ознак пов'язаних осіб, які наводяться в МСФЗ 24, пов'язані особи в товаристві, крім засновників, відсутні.

8. ОПЕРАЦІЙНЕ СЕРЕДОВИЩЕ ТА ЕКОНОМІЧНА СИТУАЦІЯ, УМОВНІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ І ОПЕРАЦІЙНІ РИЗИКИ

Товариство здійснює свою основну діяльність на території України. Закони та нормативні акти, які впливають на операційне середовище в Україні, можуть швидко змінюватися. Подальший економічний розвиток залежить від спектру ефективних заходів, які вживаються українським Урядом, а також інших подій, які перебувають поза зоною впливу Підприємства. Майбутнє спрямування економічної політики з боку українського Уряду може мати вплив на реалізацію активів Підприємства.

Економічна перспектива України в багатьох випадках залежить від ефективності економічних заходів, фінансових механізмів і монетарної політики, які застосовує уряд, а також розвитку фінансової, правової і політичної системи.

Українське податкове, валютне і митне законодавство досить часто міняється і має суперечливе трактування. Нещодавні події, які відбулися в Україні показали, що податкові органи можуть займати більш жорстку позицію при трактуванні законодавства і перевіряти податкових розрахунків, і як наслідок можуть бути донараховані податки, пені, штрафи.

На думку керівництва Товариства відповідні положення законодавства інтерпретовані їм коректно, тому ймовірність збереження фінансового стану, в якому знаходиться Товариство у зв'язку з податковим, валютним і митним законодавством є досить високою. У випадках, коли на думку керівництва Товариства існують значні сумніви у збереженні зазначеного стану Товариства, у фінансовій звітності визначаються відповідні зобов'язання.

У процесі господарської діяльності Товариство не є об'єктом судових спорів і позовів.

9. ЦІЛІ ТА ПОЛІТИКА УПРАВЛІННЯ ФІНАНСОВИМИ РИЗИКАМИ

Основні фінансові інструменти підприємства включають торгівлю кредиторською заборгованістю, дебіторською заборгованістю, та інші. Основні ризики включають: кредитний ризик, ризик ліквідності та валютний ризик. Політика управління ризиками включає наступне:

Кредитний ризик

Товариство укладає угоди виключно з відомими та фінансово стабільними сторонами. Операції з новими клієнтами здійснюються на основі попередньої оплати. Дебіторська заборгованість підлягає постійному моніторингу. Відносно кредитного ризику, пов'язаного з іншими фінансовими інструментами, які включають фінансові інвестиції, доступні для продажу, та фінансові інвестиції до погашення, ризик пов'язаний з можливістю дефолту контрагента, при цьому максимальний ризик дорівнює балансовій вартості інструменту.

Ризик ліквідності

Товариство здійснює контроль ліквідності шляхом планування поточної ліквідності. Підприємство аналізує терміни платежів, які пов'язані з дебіторською заборгованістю та іншими фінансовими активами, а також прогнози потоки грошових коштів від операційної діяльності.

Валютний ризик

Валютний ризик визначається як ризик того, що вартість фінансового інструменту коливатиметься внаслідок зміни курсів обміну валют. Товариство контролює валютний ризик шляхом управління валютною позицією.

Управління капіталом

Товариство здійснює заходи з управління капіталом, спрямовані на зростання рентабельності капіталу, за рахунок оптимізації структури заборгованості та власного капіталу, таким чином, щоб забезпечити безперервність своєї діяльності. Керівництво підприємства здійснює огляд структури капіталу на щорічній основі. При цьому керівництво аналізує вартість капіталу та притаманні йому складові ризики. На основі отриманих висновків підприємство здійснює регулювання капіталу шляхом залучення додаткового капіталу або фінансування, а також виплати дивідендів та погашення існуючих позик.

10. ПОДІЇ ПІСЛЯ ДАТИ БАЛАНСУ

На момент підписання звітності не відбулося подій, які мали б вплив на складену фінансову звітність товариства.

11. РОЗКРИТТЯ ІНФОРМАЦІЇ ЩОДО МАЙНА, ЯКЕ ПЕРЕБУВАЄ В УПРАВЛІННІ

Крім фінансової звітності щодо власного майна ТОВ «Фінансова компанія «Енергія-Інвест», Товариством обліковуються кошти, передані в управління установниками Фондів фінансування будівництва (ФФБ), за якими Національній комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг подається «Баланс щодо майна, яке перебуває в управлінні» станом на 31 грудня 2016 року. Станом на 01 січня 2016 року у ТОВ «Фінансова компанія «Енергія-Інвест» функціонувало дев'ять Фондів фінансування будівництва (виду А) житлових будинків. Протягом 2016 року ТОВ «ФК «Енергія-Інвест» створено 2 Фонди фінансування будівництва (виду А) житлових будинків:

Рішенням загальних зборів учасників товариства (Протокол № 43 від 01 вересня 2016 року) погоджено Правила Фонду фінансування будівництва (виду А)

житлового комплексу по вулиці Зеленій, 115-Д у м.Львові (III черга), затверджені наказом директора Товариства № 75 від 01 вересня 2016 року;

Рішенням загальних зборів учасників товариства (Протокол № 44 від 02 вересня 2016 року) погоджено Правила Фонду фінансування будівництва (виду А) житлового будинку на розі вулиці І. Карпінця – вулиці Генерала О.Засядька у м.Львові, затверджені наказом директора Товариства № 76 від 02 вересня 2016 року;

У 2014 році забудовниками, з якими ФК «Енергія-Інвест» укладе договори на організацію спорудження об'єктів будівництва та створено ФФБ (виду А), завершено будівництво та здійснено заходи щодо готовності таких 3-х об'єктів будівництва до експлуатації: житлового будинку по вул. Любінська, 160 у м.Львові, житлового будинку по вул. Б.Хмельницького у с.Зубра, десятиповерхового житлового будинку по вул. Лінкольна, 6 у м.Львові. Однак у зв'язку з невиконанням окремими Довірителями всіх своїх зобов'язань перед Управителем, передбачених договорами про участь у Фонді фінансування будівництва, припинення функціонування ФФБ (виду А) житлових будинків, створених за місцезнаходженням зазначених будинків, не здійснено в 2014 році і в 2015 році і в 2016 році.

Таким чином, протягом 2016 року у ТОВ «Фінансова компанія «Енергія-Інвест» функціонувало одинадцять Фондів фінансування будівництва (виду А) житлових будинків.

У 2016 році введено три об'єкти в експлуатацію. 03.02.2016 року введено в експлуатацію будинок по ФФБ Житловий будинок по вулиці Похилій, 6 у м. Львові, 12.03.2016 року введено в експлуатацію будинок по ФФБ Житловий будинок по вулиці Героїв УПА, 29 у м. Львові, 27.04.2016 року введено в експлуатацію I чергу житлового комплексу по ФФБ Житловий комплекс по вулиці Зеленій, 115-Д у м. Львові. По введених в експлуатацію об'єктах виконуються управителем зобов'язання перед довірцями і здійснюється отримання довірцями у власність об'єктів інвестування.

Для кожного із Фондів фінансування будівництва, які функціонували протягом 2016 року, затверджені Правила Фонду фінансування будівництва. Згідно з вимогами зазначених Правил, фінансовою Компанією укладені договори з забудовниками на організацію спорудження об'єктів будівництва та договори з довірцями про участь у фондах фінансування будівництва.

Ведення бухгалтерського обліку коштів, що перебувають в управлінні фондів фінансування будівництва та джерел їх утворення, здійснюється Товариством відповідно до вимог законодавчих та нормативних актів, що регулюють дані питання, згідно з вимогами Правил фонду фінансування будівництва, затверджених загальними зборами учасників Товариства для кожного із фондів - з використанням програмного забезпечення 1С:Підприємство (Версія 8) для ведення бухгалтерського обліку, що відповідає вимогам законодавства і забезпечує наявність облікової та реєстраційної системи, яка дає можливість ведення Журналу обліку укладених і виконаних договорів про надання фінансових послуг та карток обліку укладених та виконаних договорів в електронному вигляді з можливістю роздрукування.

Директор

Пастернак Ю.С.

Головний бухгалтер

Гриньк З.Л.

АУДИТОРСЬКИЙ ВИСНОВОК
(ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА)

щодо фінансової звітності
Товариства з обмеженою відповідальністю
«ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЕНЕРГІЯ-ІНВЕСТ»
за рік, який закінчився 31 грудня 2016 року

1. АДРЕСАТ

Учасникам ТОВ «ФК «Енергія-Інвест, Національній комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг

2. ВСТУПНИЙ ПАРАГРАФ

2.1. ОСНОВНІ ВІДОМОСТІ ПРО ФІНАНСОВУ КОМПАНІЮ

1	Повна назва	Товариство з обмеженою відповідальністю «Фінансова компанія «Енергія-Інвест»
2	Код за ЄДРПОУ	34263418
3	Місцезнаходження	79026, м.Львів, вул.Академіка Лазаренка, 1
4	Дата державної реєстрації	23 березня 2006 року
5	Основні види діяльності відповідно до установчих документів за КВЕД	64.99 Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н.в.і.у.
6	Чисельність працівників на звітну дату	6
7	Номери, серії, дати видачі, термін дії ліцензій та/або дозволу на здійснення діяльності	Ліцензія №472934, серія АВ рішення Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг України про видачу ліцензії від 04.01.2010 р. №1-Л/У; строк дії ліцензії: з 05.01.2010 по 05.01.2016 року - на здійснення діяльності із залучення коштів установниками управління майном для фінансування будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю; Ліцензія №199743, серія АЕ рішення Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг про видачу ліцензії від 31.03.2016 №597; строк дії ліцензії: з 31.03.2016 по 31.03.2020 року - на здійснення діяльності із залучення коштів установниками управління майном для фінансування будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю
8	Кількість відокремлених підрозділів	немає

2.2. ОПИС АУДИТОРСЬКОЇ ПЕРЕВІРКИ

Товариством з обмеженою відповідальністю «Аудиторська фірма «Ертель-Аудит» (надалі Аудитором) здійснений аудит фінансової звітності Товариства з обмеженою відповідальністю «Фінансова компанія «Енергія-Інвест» станом на 31 грудня 2016 року.

Фінансова звітність Товариства складена за Міжнародними стандартами фінансової звітності (МСФЗ), і включає:

«Баланс» (Звіт про фінансовий стан) станом на 31 грудня 2016 року;
«Звіт про фінансові результати» (про сукупний дохід) за 2016 рік;
«Звіт про рух грошових коштів» (за прямим методом) за 2016 рік;
«Звіт про власний капітал» за 2016 рік;

Примітки до річної фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2016 року. Аудиторська перевірка проведена у відповідності з вимогами та положеннями Закону України «Про аудиторську діяльність», інших законодавчих актів України та у відповідності з вимогами Міжнародних стандартів контролю якості, аудиту, огляду, іншого надання впевненості та супутніх послуг (надалі - МСА) Міжнародної федерації бухгалтерів, прийнятих в якості Національних стандартів аудиту Аудиторською палатою України, в тому числі у відповідності із МСА №700 «Формулю-

ТОВ «ФК «Енергія-Інвест»

вання думки та надання звіту щодо фінансової звітності», МСА № 705 «Модифікації думки у звіті незалежного аудитора», МСА № 706 «Пояснювальні параграфи та параграфи з інших питань у звіті незалежного аудитора».

Аудитором виконані процедури згідно вимог МСА 500 «Аудиторські докази», що відповідають меті отримання достатніх і прийнятних аудиторських доказів. У процесі виконання аудиторських процедур аудитор звертає увагу на достовірність та достовірність інформації, що використовується ним як аудиторські докази. Аудиторські докази необхідні аудиторю для обґрунтування аудиторської думки.

У своїй роботі аудитор використовував принцип вибіркової перевірки. Під час перевірки до уваги бралися тільки суттєві викривлення. Планування і проведення аудиту було спрямоване на одержання розумних підтверджень щодо відсутності у фінансовій звітності суттєвих помилок. Дослідження здійснювалося шляхом тестування доказів на обґрунтування сум та інформації, розкритих у фінансовій звітності, а також оцінка відповідності застосованих принципів обліку нормативним вимогам щодо організації бухгалтерського обліку і звітності в Україні, чинним протягом періоду, за який проведеної аудит.

Об'єктом перевірки стали первинні документи, реєстри синтетичного та аналітичного обліку, зведені облікові документи, що відображають господарські операції за 2016 рік.

Фінансова звітність ТОВ «Фінансова компанія «Енергія-Інвест» станом на 31 грудня 2016 року підготовлена згідно з вимогами МСФЗ, якими визначено порядок складання фінансової звітності, прийнятий Радою з міжнародних стандартів бухгалтерського обліку, і офіційно оприлюднені на веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної фінансової політики (Міністерства фінансів України) станом на 31.12.2016 року - відповідно до вимог Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16 липня 1999 року №996. Річна фінансова звітність складена на підставі даних бухгалтерського обліку Товариства станом на кінець останнього дня звітного року.

3. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ УПРАВЛІНСЬКОГО ПЕРСОНАЛУ ЗА ФІНАНСОВУ ЗВІТНІСТЬ

Управлінський персонал несе відповідальність за складання і достовірне подання фінансової звітності відповідно до концептуальної основи МСФЗ за рік, що закінчився 31 грудня 2016 року та який внутрішній контроль, який управлінський персонал визначає потрібним для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень унаслідок шахрайства або помилок.

Відповідальність управлінського персоналу охоплює: розроблення, впровадження та використання внутрішнього контролю стосовно підготовки та достовірного подання фінансових звітів, які не містять суттєвих викривлень унаслідок шахрайства або помилок; вибір та застосування відповідних принципів бухгалтерського обліку, облікової політики, а також облікових оцінок, які відповідають обставинам.

Підготовка фінансової звітності вимагає від керівництва розрахунків та припущень, що впливають на суми активів та зобов'язань, відображених у фінансовій звітності, а також на суми доходів та витрат, що відображаються у фінансових звітах протягом звітного періоду.

4. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ АУДИТОРА

Відповідальність аудитора є висловлення думки щодо фінансової звітності на основі результатів проведеного аудиту. Аудитор здійснює аудиторську перевірку відповідно до Міжнародних стандартів аудиту. Ці стандарти вимагають від нас дотримання відповідних етичних вимог, а також планування і виконання аудиту для отримання достатньої впевненості, що фінансова звітність не містить суттєвих викривлень.

Аудит передбачає виконання аудиторських процедур для отримання аудиторських доказів щодо сум розкриттів у фінансовій звітності. Вибір процедур залежав від судження аудитора та включав оцінку ризиків суттєвих викривлень фінансової звітності внаслідок шахрайства або помилок. Виконуючи оцінку цих ризиків, аудитор розглянув заходи внутрішнього контролю, що стосуються складання та достовірного подання суб'єктом господарювання фінансової звітності з метою розробки аудиторських процедур, які відповідають обставинам, а не з метою висловлення думки щодо ефективності внутрішнього контролю Товариства. Аудит включав також оцінку відповідності використання облікової політики, прийнятності облікових оцінок, виконаних управлінським персоналом, та оцінку загального подання фінансової звітності.

Ми вважаємо, що отримали достатні та прийнятні аудиторські докази для висловлення нашої думки.

5. ВИСЛОВЛЕННЯ ДУМКИ

Складання аудиторського висновку щодо повного комплексу фінансової звітності регламентується МСА №700 «Формулювання думки та надання звіту щодо фінансової звітності», МСА №705 «Модифікації думки у звіті незалежного аудитора». У зв'язку з наявністю підстав для висловлення модифікованої думки даний аудиторський висновок складено відповідно до МСА №705 «Модифікації думки у звіті незалежного аудитора».

5.1. ПІДСТАВА ДЛЯ ВИСЛОВЛЕННЯ МОДИФІКОВАНОЇ ДУМКИ

У зв'язку із значним рівнем економічної кризи та політичної нестабільності, які тривають в Україні, а також неможливістю передбачити їхнє остаточне врегулювання з достатньою вірогідністю, ці фактори можуть мати негативний вплив на економіку України та на операційну діяльність Товариства з обмеженою відповідальністю «Фінансова компанія «Енергія-Інвест».

5.2. УМОВНО-ПОЗИТИВНА ДУМКА

На думку аудитора, за винятком можливого впливу, про який йдеться у параграфі «Підстава для висловлення умовно-позитивної думки», фінансова звітність Товариства з обмеженою відповідальністю «Фінансова компанія «Енергія-Інвест» достовірно та справедливо відображає фінансовий стан Товариства станом на 31 грудня 2016 року та його фінансові результати і рух грошових коштів за рік, що закінчився на зазначену дату, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності.

6. Звіт щодо вимог інших законодавчих і нормативних актів

6.1. Розкриття інформації щодо майна, яке перебуває в управлінні

Крім фінансової звітності щодо власного майна ТОВ «Фінансова компанія «Енергія-Інвест», Товариством обліковуються кошти, передані в управління установниками Фондів фінансування будівництва (ФФБ), за якими Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг подається «Баланс щодо майна, яке перебуває в управлінні» станом на 31 грудня 2016 року. Станом на 01 січня 2016 року у ТОВ «Фінансова компанія «Енергія-Інвест» функціонувало дев'ять Фондів фінансування будівництва (виду А) житлових будинків. Протягом 2016 року ТОВ «ФК «Енергія-Інвест» створено два Фонди фінансування будівництва (виду А) житлових будинків:

Рішенням загальних зборів учасників товариства (Протокол №43 від 01 вересня 2016 року) погоджено Правила Фонду фінансування будівництва (виду А) житлового комплексу по вулиці Зеленої, 115-Д у м. Львові (III черга), затверджені наказом директора Товариства №75 від 01 вересня 2016 року;

Рішенням загальних зборів учасників товариства (Протокол №44 від 02 вересня 2016 року) погоджено Правила Фонду фінансування будівництва (виду А) житлового будинку на розі вулиці І.Карпінця – вулиці Генерала О.Засядька у м. Львові, затверджені наказом директора Товариства № 76 від 02 вересня 2016 року.

Протягом 2016 року введено в експлуатацію три об'єкти інвестування. 03.02.2016 року введено в експлуатацію будинок по ФФБ Житловий будинок по вулиці Похилій, 6 у м. Львові, 12.03.2016 року введено в експлуатацію будинок по ФФБ Житловий будинок по вулиці Героїв УПА, 29 у м. Львові, 27.04.2016 року введено в експлуатацію I чергу житлового комплексу по ФФБ Житловий комплекс

по вулиці Зеленої, 115-Д у м. Львові. За введеними в експлуатацію об'єктами Управителем виконуються зобов'язання перед Довірителями і здійснюється отримання Довірителями у власність об'єктів інвестування. Припинення функціонування ФФБ (виду А) житлових будинків, створених за місцезнаходженням зазначених об'єктів протягом 2016 року Управителем не здійснено.

Також необхідно відзначити, що у 2014 році забудовниками, з якими ФК «Енергія-Інвест» укладено договори на організацію спорудження об'єктів будівництва та створено ФФБ (виду А), завершено будівництво та здійснено заходи щодо готовності об'єктів будівництва до експлуатації: житлового будинку по вул.Любінська, 160 у м.Львові, житлового будинку по вул. Б.Хмельницького у с.Зубра, десятиповерхового житлового будинку по вул.Лінокольна, 6 у м.Львові. Однак у зв'язку з невиконанням окремими Довірителями всіх своїх зобов'язань перед Управителем, передбачених договорами про участь у Фонді фінансування будівництва, станом на 31.12.2016 року Управителем не здійснено припинення функціонування ФФБ (виду А) житлових будинків, створених за місцезнаходженням зазначених будинків.

Таким чином, протягом 2016 року у ТОВ «Фінансова компанія «Енергія-Інвест» функціонує одинадцять Фондів фінансування будівництва (виду А) житлових будинків, припинення функціонування ФФБ (виду А) житлових будинків за вказаним період Товариством не здійснено, станом на 31 грудня 2016 року у Товаристві функціонує одинадцять Фондів фінансування будівництва (виду А) житлових будинків.

Для кожного із Фондів фінансування будівництва (виду А), які діяли протягом 2016 року, затверджені Правила Фонду фінансування будівництва. Згідно з вимогами зазначених Правил, фінансовою Компанією укладені договори з забудовниками на організацію спорудження об'єктів будівництва та договори з Довірителями про участь у фондах фінансування будівництва.

Ведення бухгалтерського обліку коштів, що перебувають в управлінні фондів фінансування будівництва та джерел їх утворення, здійснюється Товариством відповідно до вимог законодавчих та нормативних актів, що регулюють дані питання, згідно з вимогами Правил фонду фінансування будівництва, затверджених загальними зборами учасників Товариства для кожного із фондів - з використанням програмного забезпечення 1С:Підприємство (Версія 8.3) для ведення бухгалтерського обліку, що відповідає вимогам законодавства і забезпечує наявність облікової та реєструючої системи, яка дає можливість ведення Журналу обліку укладених і виконаних договорів про надання фінансових послуг та карток обліку укладених та виконаних договорів в електронному вигляді з можливістю роздрукування.

6.2. Розкриття інформації щодо дотримання фінансовою компанією встановлених нормативів, визначених Ліцензійними умовами провадження діяльності із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю

На підставі отриманих облікових даних аудитором проведеної аналіз показників і нормативів, яких повинна дотримуватися ТОВ «Фінансова компанія «Енергія-Інвест» при наданні послуг з управління майном довіритель за договорами про участь у ФФБ, передбачених вимогами «Ліцензійних умов провадження діяльності із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю», затверджених Розпорядженням Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг України №1225 від 24 червня 2004 року, зареєстрованих в Міністерстві юстиції України 27 липня 2004 року за №927/9526, з наступними змінами та доповненнями, а саме: коефіцієнта платоспроможності, коефіцієнта абсолютної ліквідності, співвідношення суми залучених від установників коштів до власного капіталу. Значення показників, яких повинна дотримуватися фінансова Компанія та їх фактичні значення наведені в Таблиці 1.

Таблиця 1

№ з/п	Назва показника	Алгоритм розрахунку	Нормативне значення	Значення показника станом на 31.12.2016
1	Коефіцієнт платоспроможності	$\frac{P1300 B1}{p.1300 B1 + p.1300 B2}$ (зв'яз.)	>0,08	0,21
2	Коефіцієнт абсолютної ліквідності	$\frac{B1}{p.1695}$	>0,2	2,10
3	Співвідношення суми залучених від установників коштів до власного капіталу	$\frac{p.1595 E2}{p.1495 B1}$	<50	8,98

Примітка:

B1 – Баланс щодо власного майна ТОВ «Фінансова компанія «Енергія-Інвест»; B2 – Баланс щодо майна, яке перебуває в управлінні ТОВ «Фінансова компанія «Енергія-Інвест».

Як випливає із розрахунку, показники коефіцієнтів, яких повинно дотримуватися ТОВ «Фінансова компанія «Енергія-Інвест», станом на 31.12.2016 року знаходяться в межах нормативних значень.

7. ОСНОВНІ ВІДОМОСТІ ПРО АУДИТОРСЬКУ ФІРМУ:

Повне найменування: Товариство з обмеженою відповідальністю «Аудиторська фірма «Ертель-Аудит»

Код за Єдиним державним реєстром підприємств та організацій України: 31145420

Номер, серія дата видачі Свідоцтва про внесення про внесення до аудиторської фірми та аудиторів України: Свідоцтво №2514, видане 23.02.2001 року (Рішення АПУ №99), чинне до 24.09.2020 року (Рішення АПУ №315/3 від 24.09.2015 року)

Свідоцтво про включення до реєстру аудиторських фірм та аудиторів, які можуть проводити аудиторські перевірки фінансових установ: Реєстраційний номер №0024, Строк дії Свідоцтва з 02 липня 2013 року по 24 вересня 2020 року
Місцезнаходження: 79037, м. Львів, вул.Б.Хмельницького, 228
Телефон (факс): (+38032) 294-92-60, 294-92-61

8. ДАТА І НОМЕР ДОГОВОРУ НА ПРОВЕДЕННЯ АУДИТУ:

№02/12 від 14 грудня 2016 року

9. ДАТА ПОЧАТКУ ТА ДАТА ЗАКІНЧЕННЯ ПРОВЕДЕННЯ АУДИТУ:

Дата початку перевірки: 14 грудня 2016 року,
дата закінчення перевірки: 28 лютого 2017 року.

Директор
ТОВ «АФ «Ертель-Аудит»

Швед О.М.
(Сертифікат аудитора серії А №004296, виданий рішенням Аудиторської палати України №99 від 09.07.2000 року,
Продовжено рішенням АПУ №294/2 від 29 травня 2014 року до 19 липня 2019 року)

Аудитор
(Сертифікат аудитора серії А №007090, виданий рішенням Аудиторської палати України №274 від 19.07.2013 року,
чинний до 19 липня 2018 року)
28 лютого 2017 року

Федунь О.В.

м. Львів, вул.Б. Хмельницького, 228