

	Дата (рік, місяць, число)	КОДИ		
		2018	01	01
Підприємство	ТОВ «ФК «Енергія-Інвест»	за ЄДРПОУ	34263418	
Територія	Печерський р-н м.Києва	за КОАТУУ	4610136900	
Організаційно-правова форма господарювання	Товариство з обмеженою відповідальністю	за КОПФГ	240	
Вид економічної діяльності	Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення)	за КВЕД	64.99	
Середня кількість працівників ¹	6			
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 2017 р.**

Форма №1 за ДКУД 1801001

АКТИВ	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Необоротні активи			
Нематеріальні активи:	1000	33	23
первісна вартість	1001	50	50
накопичена амортизація	1002	(17)	(27)
Незавершені капітальні інвестиції	1005	-	-
Основні засоби:	1010	48	66
первісна вартість	1011	203	252
знос	1012	(155)	(186)
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	12 061	-
Усього за розділом I	1095	12 142	89
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	-	12 500
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	92	87
Дебіторська заборгованість за розрахунками:			
за виданими авансами	1130	-	-
з бюджету	1135	-	-
у тому числі з податку на прибуток	1136	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	1140	-	-

БАЛАНС (Продовження)

	1	2	3	4
Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків		1145	-	-
Інша поточна дебіторська заборгованість		1155	3	100
Поточні фінансові інвестиції		1160	-	-
Гроші та їх еквіваленти		1165	87	145
Готівка		1166	-	-
Рахунки в банках		1167	87	145
Витрати майбутніх періодів		1170	-	-
Частка перестраховика у страхових резервах		1180	-	-
у тому числі в:		1181	-	-
резервах довгострокових зобов'язань				
резервах збитків або резервах належних виплат		1182	-	-
резервах незароблених премій		1183	-	-
інших страхових резервах		1184	-	-
Інші оборотні активи		1190	2	4
Усього за розділом II		1195	184	12 836
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття		1200	-	-
БАЛАНС		1300	12 326	12 925
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	(451)	19	
Неоплачений капітал	1425	-	-	
Вилучений капітал	1430	-	-	
Інші резерви	1435	-	-	
Усього за розділом I	1495	12 284	12 754	
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення				
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	-	-	
Пенсійні зобов'язання	1505	-	-	
Довгострокові кредити банків	1510	-	-	
Інші довгострокові зобов'язання	1515	-	-	
Довгострокові забезпечення	1520	-	-	
Довгострокові забезпечення витрат персоналу	1521	-	-	
Цільове фінансування	1525	-	-	
Благодійна допомога	1526	-	-	
Страхові резерви	1530	-	-	
у тому числі:				
резерв довгострокових зобов'язань	1531	-	-	

ТОВ «ФК «Енергія-Інвест»

Б А Л А Н С (Продовження)

1	2	3	4
резерв збитків або резерв належних виплат	1532	-	-
резерв незароблених премій	1533	-	-
інші страхові резерви	1534	-	-
Інвестиційні контракти	1535	-	-
Призовий фонд	1540	-	-
Резерв на виплату джек-поту	1545	-	-
Усього за розділом II	1595	-	-
III. Поточні зобов'язання і забезпечення			
Короткострокові кредити банків	1600	-	-
Векселі видані	1605	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610	-	-
товари, роботи, послуги	1615	29	37
розрахунками з бюджетом	1620	-	103
у тому числі з податку на прибуток	1621	-	103
розрахунками зі страхування	1625	-	2
розрахунками з оплати праці	1630	-	7
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	22
Доходи майбутніх періодів	1665	-	-
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670	-	-
Інші поточні зобов'язання	1690	-	-
Усього за розділом III	1695	42	171
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття			
V. Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду	1800	-	-
БАЛАНС	1900	12 326	12 925

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

Дата (рік, місяць, число)	КОДИ		
	2018	01	01
Підприємство ТОВ «ФК «Енергія-Інвест» за ЄДРПОУ	34263418		

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

Форма №2 за ДКУД 1801003

I. Фінансові результати			
Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	575	647
Чисті зароблені страхові премії	2010	-	-
Премії підписані, валова сума премій, передані у перестраховання	2011	-	-
Зміна резерву незароблених премій, валова сума	2012	-	-
Зміна частки перестраховиків у резерві незароблених премій	2013	-	-
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(12)	(12)
Зміна частки перестраховиків у резерві незароблених премій	2070	-	-
Валовий:			
прибуток	2090	563	635
збиток	2095	-	-
Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань	2105	-	-
Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів	2110	-	-
зміна інших страхових резервів, валова сума	2111	-	-
зміна частки перестраховиків в інших страхових резервах	2112	-	-
Інші операційні доходи	2120	5	23

ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ (Продовження)

1	2	3	4
Дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2121	-	-
Дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2122	-	-
Дохід від використання коштів, вивільнених від оподаткування	2123	-	-
Адміністративні витрати	2130	(498)	(385)
Витрати на збут	2150	(159)	(353)
Інші операційні витрати	2180	(38)	(53)
Витрат від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2181	-	-
Витрат від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2182	-	-
Фінансові результати від операційної діяльності:			
прибуток	2190	-	-
збиток	2195	(127)	(133)
Дохід від участі в капіталі	2200	-	-
Інші фінансові доходи	2220	800	-
Інші доходи	2240	-	4
Дохід від благодійної допомоги	2241	-	-
Фінансові витрати	2250	(100)	(-)
Втрати від участі в капіталі	2255	(-)	(-)
Інші витрати	2270	(-)	(-)
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275	-	-
Фінансовий результат до оподаткування:			
прибуток	2290	573	-
збиток	2295	(-)	(129)
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	(103)	(-)
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-
Чистий фінансовий результат:			
прибуток	2350	470	-
збиток	2355	(-)	(129)

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	470	(129)

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	239	166
Відрахування на соціальні заходи	2510	53	37
Амортизація	2515	41	50
Інші операційні витрати	2520	38	53
Разом	2550	371	306

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	-	-

ТОВ «ФК «Енергія-Інвест»

Звіт про власний капітал (продовження)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
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	-	-	-	-	470	-	-	470
Залишок на кінець року	4300	12 735	-	-	-	19	-	-	12 754

Б А Л А Н С (Звіт про фінансовий стан) щодо майна, яке перебуває в управлінні на 31 грудня 2017 р.

Форма №1 за ДКУД 1801001

АКТИВ	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Необоротні активи			
Нематеріальні активи:	1000	-	-
первісна вартість	1001	-	-
накопичена амортизація	1002	-	-
Незавершені капітальні інвестиції	1005	-	-
Основні засоби:	1010	-	-
первісна вартість	1011	-	-
знос	1012	-	-
Інвестиційна нерухомість	1015	-	-
Первісна вартість інвестиційної нерухомості	1016	-	-
Знос інвестиційної нерухомості	1017	-	-
Довгострокові біологічні активи	1020	-	-
Первісна вартість довгострокових біологічних активів	1021	-	-
Накопичена амортизація довгострокових біологічних активів	1022	-	-
Довгострокові фінансові інвестиції:			
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	-	-
інші фінансові інвестиції	1035	-	-
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	-	-
Відстрочені податкові активи	1045	-	-
Гудвіл	1050	-	-
Відстрочені аквізиційні витрати	1060	-	-
Залишок коштів у централізованих страхових резервних фондах	1065	-	-
Інші необоротні активи	1090	-	-
Усього за розділом I	1095	-	-
II. Оборотні активи			
Запаси	1100	-	-
Виробничі запаси	1101	-	-
Незавершене виробництво	1102	-	-
Готова продукція	1103	-	-
Товари	1104	-	-
Поточні біологічні активи	1110	-	-
Депозити перестраховування	1115	-	-
Векселі одержані	1120	-	-
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками:			
за виданими авансами	1130	103 131	114 660
з бюджету	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	-	-
Поточні фінансові інвестиції	1160	-	-
Гроші та їх еквіваленти	1165	7 914	8 116
Готівка	1166	-	-
Рахунки в банках	1167	7 914	8 116

Б А Л А Н С (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	-	-
Усього за розділом II	1195	111 045	122 776
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	-	-
БАЛАНС	1300	111 045	122 776
ПАСИВ			
1	2	3	4
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	-	-
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	-	-
Неоплачений капітал	1425	-	-
Вилучений капітал	1430	-	-
Інші резерви	1435	-	-
Усього за розділом I	1495	-	-
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	-	-
Пенсійні зобов'язання	1505	-	-
Довгострокові кредити банків	1510	-	-
Інші довгострокові зобов'язання	1515	-	-
Довгострокові забезпечення	1520	-	-
Довгострокові забезпечення витрат персоналу	1521	-	-
Цільове фінансування	1525	110 339	122 776
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	110 339	122 776
III. Поточні зобов'язання і забезпечення			
Короткострокові кредити банків	1600	-	-
Векселі видані	1605	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610	-	-

БАЛАНС (Продовження)

1	2	3	4
товари, роботи, послуги	1615	703	-
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	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	1640	-	-
Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків	1645	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за страховою діяльністю	1650	-	-

БАЛАНС (Продовження)

1	2	3	4
Поточні забезпечення	1660	-	-
Доходи майбутніх періодів	1665	-	-
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670	-	-
Інші поточні зобов'язання	1690	3	-
Усього за розділом III	1695	706	-
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	111 045	122 776

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

**ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«Фінансова компанія «Енергія-Інвест»**
**ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ
ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2017 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 – безстрокова.

Місцезнаходження Товариства:
Україна, м.Львів, вул. Академіка Лазаренка,1.

Кількість працівників у Товаристві станом на 01 січня 2017 року та на 31 грудня 2017 року становила 6 та 6 осіб відповідно.

2. ОСНОВИ НАДАННЯ ТА ПОДАННЯ ІНФОРМАЦІЇ

Фінансова звітність Товариства за 2017 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 2017 рік, стислий 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

Визнання та оцінка фінансових інструментів

Товариство визнає фінансовий актив 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 (депозити), 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, ліквідність, платоспроможність боржника. Для групи дебіторів такими факторами є негативні зміни у стані платіжів 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 передбачають передачу ризиків і безпосередньо відображаються у фінансовій звітності.

Оренда

Оренда класифікується як фінансова оренда, тому що за умовами оренди передаються в основному всі ризики і вигоди, пов'язані з експлуатацією активу, і оренда 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 оренда. Орендні платежі за угодою про операційну оренду визнаються як витрати на прямолінійній основі протягом строку оренди. Дохід від оренди за угодами про операційну оренду Підприємство визнає на прямолінійній 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'єктам. 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.

ТОВ «ФК «Енергія-Інвест»

Придбани 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 оцінюються 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 ліквідаційну 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 прямолінійно, з врахуванням строку корисного використання цього об'єкта. Нарахування амортизації основних засобів починається з місяця, наступного за місяцем вводу в експлуатацію. Витрати на обслуговування, експлуатацію 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 відобразити 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 віднести на відповідний актив.

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

Нематеріальні активи амортизуються прямолінійним 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.

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 цінності використання. Якщо сума очікуваного відшкодування менше балансової вартості активу, різниця буде визначена збитками від знецінення в звітні 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 загальною нарахованою фонду заробітної плати. Поточні внески розраховуються як процентні відрахування із поточних нараховань 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 в іноземній валюті обліковуються в українських гривнях за офіційним курсом обміну Національного банку України на дату проведення операції. 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 2017 рік**5.1. Баланс станом на 31.12.2016 року**

Актив. Нематеріальні активи

Первісна вартість на 01.01.2017 року	50,0
Надійшло за рік	0,0
Первісна вартість на 31.12.2017 року	50,0
Накопичена амортизація на 01.01.2017 року	17,0
Нараховано амортизації за рік	10,0
Накопичена амортизація на 31.12.2016 року	27,0
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	Транс-порт	Інструменти, прилади, інвентар	Інші основні засоби	Всього
Залишок на 31.12.2016 року	17	17		14	48	
Надходження за 2017 рік	32	6	11		49	
Вибуття за 2017 рік (первісна вартість (знос))						
Переоцінка за 2017 рік						
Нарахована амортизація за 2017 рік	6	22	1	2	31	
Залишок на 31.12.2017 року	43	1	10	12	66	

Оцінка основних засобів Товариства проводиться за історичною собівартістю. Провішив 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 2017 року списання основних засобів не відбувалось.

ТОВ «ФК «Енергія-Інвест»

Станом на 31.12.2017 року у Товариства відсутні необоротні активи, призначені для продажу.

Товариством не виявлено фактів зменшення корисності необоротних активів.

Актив. Інші необоротні активи

Станом на 01.01.2017 року обліковувались довгострокові векселі на суму 12061 тис. грн., протягом 2017 року векселі погашені повністю, станом на 31.12.2017 року вартість довгострокових векселів становить 0,0 тис. грн.

Актив. Векселі одержані

Вартість векселів одержаних з терміном погашення, що не перевищує 12 місяців з дати балансу, станом на 01.01.2017 року становить 0 тис. грн., станом на 31.12.2017 року становить 12500 тис.грн. (емітент ТзОВ НВП «Корпорація КРТ»).

Актив. Дебіторська заборгованість

тис. грн.

	01.01.2017	31.12.2017
Торговельна дебіторська заборгованість	92	87
Резерв від зменшення корисності дебіторської заборгованості		
Чиста вартість дебіторської заборгованості	92	87

Інша поточна дебіторська заборгованість (до 12 місяців) станом на 01.01.2017 року – 3 тис. грн.

Інша поточна дебіторська заборгованість (до 12 місяців) станом на 31.12.2017р. – 0 тис. грн.

Станом на 31.12.2017 р. Товариством не виявлено фактів знецінення дебіторської заборгованості, тому резерв сумнівних боргів не нараховується.

Актив. Грошові кошти та їх еквіваленти

тис. грн.

	01.01.2017	31.12.2017
Готівка в касі		
Рахунки в банках, грн	87	145
Всього	87	145

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, За, кв.7	3,5	0,03
Разом:	12735,0	100,00

Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)

(тис. грн.)

	Розмір статутного капіталу, тис. грн.
Нерозподілений прибуток станом на 01.01.2017	(451)
Нерозподілений прибуток станом на 31.12.2017	19

Пасив. Поточні зобов'язання

(тис.грн)

Поточні зобов'язання	01.01.2017 року	31.12.2017 року
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги поточна	29	37
Поточні зобов'язання за розрахунками з бюджетом	0	103
Поточні зобов'язання за розрахунками зі страхування	0	2
Поточні зобов'язання за розрахунками з оплати праці	0	7
Поточні забезпечення	13	22
Разом:	42	171

5.2. Фінансові результати

Доходи

(тис. грн.)

Статті	2017 рік
Дохід від реалізації послуг	575
Відсотки нараховані на залишки коштів на рахунку та за депозитами	5
Інші фінансові доходи	800
Разом:	1380

Витрати

(тис. грн.)

Статті	2017 рік
Собівартість послуг	12
Адміністративні витрати	498
Витрати на збут	159
Інші операційні витрати	38
Інші фінансові витрати	100
Разом	807

Податок на прибуток

(тис. грн.)

Статті	2017 рік
Поточний податок на прибуток	103

Товариство є платником податку на прибуток на загальних умовах. Протягом звітного податкового року Товариство не сплачувало щомісячних авансових платежів.

5.3. Примітки до Звіту про рух грошових коштів

Звіт про рух грошових коштів за 2017 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 Товаристві і появі 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, УМОВНИ 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 відбулись в Україні показали, що податкові органи можуть зайняти більш жорстку позицію при трактуванні законодавства і перевірки 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 визнаються 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 торгову кредиторську заборгованість, дебіторську заборгованість, 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 його складовим 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 Національний комісія, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг подається «Баланс щодо майна, яке перебуває в управлінні» станом на 31 грудня 2017 року.

Станом на 01 січня 2017 року у ТОВ «Фінансова компанія «Енергія-Інвест» функціонувало одинадцять Фондів фінансування будівництва (виду А) житлових будинків.

ТОВ «ФК «Енергія-Інвест»

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 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 на 31.12.2017р.

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 Зеленої, 115-Д у м. Львові. По введених в експлуатацію об'єктах, 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 не здійснено на 31.12.2017р.

Таким чином, протягом 2017 року у ТОВ «Фінансова компанія «Енергія-Інвест» функціонувало одинадцять Фондів фінансування будівництва (виду А) житлових будинків.

У 2017 році введено три об'єкти в експлуатацію. 16.02.2017 року введено в експлуатацію будинок по ФФБ Житловий будинок по вулиці Глибокій, 9-11 у м. Львові, 30.09.2017 року введено в експлуатацію будинок по ФФБ Житловий будинок по вулиці Лукаша (будинку № 2 на генплані) у м. Львові, 01.12.2017 року введено в експлуатацію II чергу житлового комплексу по ФФБ Житловий комплекс по вулиці Зеленої, 115-Д у м. Львові. По введених в експлуатацію об'єктах виконуються управителем зобов'язання перед довірителями і здійснюється отримання довірителями у власність об'єктів інвестування.

Для кожного із Фондів фінансування будівництва, які функціонували протягом 2017 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) 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.

Директор
Головний бухгалтер

Пастернак Ю.С.
Гірик З.Л.

**ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА
щодо фінансової звітності
товариства з обмеженою відповідальністю
«ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЕНЕРГІЯ-ІНВЕСТ»
за рік, який закінчився 31 грудня 2017 року**

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

Звіт щодо аудиту фінансової звітності

Думка із застереженнями

Ми провели аудит фінансової звітності Товариства з обмеженою відповідальністю «Фінансова компанія «Енергія-Інвест» (Скорочене найменування ТОВ «ФК «Енергія-Інвест», код за Єдиним державним реєстром підприємств та організацій України 34263418, місцезнаходження 79026, м.Львів, вул.Академіка Лазаренка, 1), що включає: «Баланс» (Звіт про фінансовий стан) станом на 31 грудня 2017 року, «Звіт про фінансові результати» (Звіт про сукупний дохід) за 2017 рік, «Звіт про рух грошових коштів» (за прямим методом) за 2017 рік, «Звіт про власний капітал» за 2017 рік, Примітки до річної фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик за рік, що закінчився 31 грудня 2017 року, складеної відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ).

На нашу думку, за винятком впливу питання, описаного в розділі «Основа для думки із застереженнями» нашого звіту, фінансова звітність, що подається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Товариства з обмеженою відповідальністю «Фінансова компанія «Енергія-Інвест» на 31 грудня 2017 року, його фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ).

Основа для думки із застереженнями

У Звіті про фінансовий стан ТОВ «ФК «Енергія-Інвест» відображена балансова вартість векселів отриманих зі строком погашення до 12 місяців в сумі 12500 тис. грн. Відповідно до вимог МСФЗ фінансові активи такого виду первісно визнаються, та надалі відображаються у фінансовій звітності підприємства на відповідну звітну дату за їх справедливою вартістю. Управлінським персоналом справедливою вартістю векселів визнана їх номінальна вартість. У зв'язку з відсутністю активного ринку ідентичних активів, ми не змогли оцінити вплив такої оцінки на фінансову звітність Товариства станом на 31 грудня 2017 року.

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту (МСА), з урахуванням вимог «Методичних рекомендацій щодо аудиторських звітів, що подаються до Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг, за результатами аудиту річної звітності та звітних даних фінансових установ за 2017 рік», затверджених Розпорядженням Нацкомфінпослуг №142 від 01.02.2018 року. Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності» нашого звіту.

Ми є незалежними по відношенню до компанії згідно з Кодексом етики професійних бухгалтерів Ради з Міжнародних стандартів етики для бухгалтерів (Кодекс РМСЕБ) та етичними вимогами, застосованими в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог та Кодексу РМСЕБ.

Ми вважаємо, що отримані нами аудиторські докази є достатніми і прийнятними для використання їх як основи для нашої думки.

Ключові питання аудиту

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

Ми визначили, ключовим питанням аудиту, яке слід відобразити в нашому звіті, є:

Дотримання ТОВ «ФК «Енергія-Інвест» обов'язкових критеріїв і нормативів, що обмежують ризики в діяльності фінансових компаній

На підставі отриманих облікових даних аудитором проведений аналіз показників і нормативів, яких повинна дотримуватися ТОВ «ФК «Енергія-Інвест» при наданні послуг з управління майном довірителів за договорами про участь у ФФБ, передбачених «Положенням про обов'язкові критерії та фінансові нормативи, а також вимоги, що обмежують ризики в діяльності фінансових компаній - управителів при здійсненні діяльності із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю», затвердженим Розпорядженням Національної комісії що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг №3386, від 08 серпня 2017 року, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 25 жовтня 2017 року №1311/31179, 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 31.12.2017
1	Коефіцієнт платоспроможності	$\frac{P_{1300} B_1}{p.1300 B_1 + p.1300 B_2}$ (зваж.)	>0,08	0,20
2	Коефіцієнт абсолютної ліквідності	$\frac{B_1 p.1165}{B_1 p.1695}$	>0,2	0,84
3	Співвідношення суми залучених від установників коштів до власного капіталу	$\frac{p.1595 B_2}{p.1495 B_1}$	<50	9,63

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, значення показників, яких повинно дотримуватись ТОВ «Фінансова компанія «Енергія-Інвест», станом на 31.12.2017 року знаходяться в межах нормативних значень.

Інша інформація

Управлінський персонал несе відповідальність за іншу інформацію. Інша інформація ТОВ «ФК «Енергія-Інвест» включає зведені дані щодо майна, переданого установниками в управління станом на 31 грудня 2017 року. Зведені дані щодо майна, переданого установниками в управління, відповідно до вимог «Порядку надання звітності фінансовими компаніями, фінансовими установами - юридичними особами публічного права, довірчими товариствами, а також юридичними особами - суб'єктами господарювання, які за своїм правовим статусом не є фінансовими установами, але мають визначену законами та нормативно-правовими актами Держфінпослуг або Нацкомфінпослуг можливість надавати послуги з фінансового лізингу», затвердженого Розпорядженням Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг №3840 від 26 вересня 2017 року, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 24 жовтня 2017 року за №1294/31162, надаються за формою №1 Баланс (Звіт про фінансовий стан), визначеною у додатку 1 до Національного положення (стандарту) бухгалтерського обліку 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності», затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 07 лютого 2013 року №73, зареєстрованого у Міністерстві юстиції України 28 лютого 2013 року за №336/22868 (надалі «Баланс щодо майна, яке перебуває в управлінні»).

За даними «Балансу щодо майна, яке перебуває в управлінні» відображено цільове фінансування – кошти, передані установниками (довірителями) за договорами, за якими передано управителю у довіру власність майно з метою досягнення цілей, визначених договорами управління майном для фонду фінансування будівництва (ФФБ), укладених відповідно до Правил фонду (Правила ФФБ), як системи норм, затверджених та оприлюднених управителем цього фонду, яких мають дотримуватися всі суб'єкти системи фінансово-кредитних механізмів будівництва житла для досягнення мети управління майном, що відповідають вимогам Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операцій з нерухомістю» №978 від 19 червня 2003 року, з наступними змінами та доповненнями - за якими станом на звітну дату не припинено управління майном, яке управитель здійснює за договорами про участь довірителів у ФФБ, та розміщення цих коштів – залишки на окремих відкритих у банківських установах рахунках для зберігання оперативних резервів, сформованих за рахунок залучених в управління коштів, а також кошти, спрямовані управителем ФФБ на фінансування будівництва (заборгованість забудовників за виданими управителем авансами на спорудження об'єктів будівництва).

Станом на 01 січня 2017 року функціонувало одинадцять Фондів фінансування будівництва (виду А) житлових будинків, створених ТОВ «ФК «Енергія-Інвест».

ТОВ «ФК «Енергія-Інвест»

У 2014 році забудовниками, з якими ТОВ «ФК «Енергія-Інвест» укладено договори на організацію спорудження об'єктів будівництва та створення 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, станом на 31.12.2017 року не здійснено.

У 2016 році ТОВ «ФК «Енергія-Інвест» введено в експлуатацію три об'єкти: 03.02.2016 року введено в експлуатацію будинок по ФФБ Житловий будинок по вулиці Похилий, 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 Зелений, 115-Д у м. Львові. За введеними в експлуатацію об'єктами, 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 станом на 31.12.2017 року не здійснено.

У 2017 році ТОВ «ФК «Енергія-Інвест» введено в експлуатацію три об'єкти: 16.02.2017 року введено в експлуатацію будинок по ФФБ Житловий будинок по вулиці Глибокій, 9-11 у м.Львові, 30.09.2017 року введено в експлуатацію будинок по ФФБ Житловий будинок по вулиці Лукаша (будинок № 2 на генплані) у м. Львові, 01.12.2017 року введено в експлуатацію II чергу житлового комплексу по ФФБ Житловий комплекс по вулиці Зелений, 115-Д у м.Львові. За введеними в експлуатацію об'єктами виконуються управителем зобов'язання перед довірителями і здійснюється отримання довірителями у власність об'єктів інвестування.

Таким чином, протягом 2017 року у ТОВ «ФК «Енергія-Інвест» функціонувало одинадцять Фондів фінансування будівництва (виду А) житлових будинків. Для кожного із Фондів фінансування будівництва, які функціонували протягом 2017 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.

Наша думка щодо фінансової звітності не поширюється на іншу інформацію (Баланс щодо майна, яке перебуває в управлінні) та ми не робимо висновок з будь-яким рівнем впевненості щодо цієї іншої інформації.

У зв'язку з нашим аудитом фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомитися з іншою інформацією (Баланс щодо майна, яке перебуває в управлінні) та при цьому розглянути, чи існує суттєва невідповідність між іншою інформацією і фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ця інша інформація виглядає такою, що містить суттєве викривлення. Якщо на основі проведеної нами роботи ми доходимо висновку, що існує суттєве викривлення цієї іншої інформації, ми зобов'язані повідомити про цей факт. Ми не виявили фактів суттєвої невідповідності та викривлень, які потрібно було б включити до звіту.

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

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

Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності

Нашими цілями є отримання обґрунтованої впевненості, що фінансова звітність у цілому не містить суттєвого викривлення внаслідок шахрайства або помилки, та випуск звіту аудитора, що містить нашу думку. Обґрунтована впевненість є високою рівнем впевненості, проте не гарантує, що аудит, проведений відповідно до МСА, завжди виявить суттєве викривлення, якщо воно існує. Викривлення можуть бути результатом шахрайства або помилки; вони вважаються суттєвими, якщо окремо або в сукупності, як обґрунтовано очікується, вони можуть впливати на економічні рішення користувачів, що приймаються на основі цієї фінансової звітності.

Виконуючи аудит відповідно до вимог МСА, ми використовуємо професійне судження та професійний скептицизм протягом усього завдання з аудиту. Крім того, ми:

- ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо й виконуємо аудиторські процедури у відповідь на ці ризики, а також отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та прийнятними для використання їх як основи для нашої думки. Ризик невиявлення суттєвого викривлення внаслідок шахрайства є вищим, ніж для викривлення внаслідок помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні пропуски, неправильні твердження або нехтування заходами внутрішнього контролю;

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

- оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і відповідних розкриттів інформації, зроблених управлінським персоналом;

- доходимо висновку щодо прийнятності використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та, на основі отриманих аудиторських доказів, робимо висновок, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, які поставили б під значний сумнів можливість компанії продовжити безперервну діяльність. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привертнути увагу в своєму звіті аудитора до відповідних розкриттів інформації у фінансовій звітності або, якщо такі розкриття інформації є неналежними, модифікувати свою думку. Наші висновки ґрунтуються на аудиторських доказах, отриманих до дати нашого звіту аудитора.

Втім майбутні події або умови можуть примусити компанію припинити свою діяльність на безперервній основі.

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

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

Ми також надаємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, твердження, що ми виконали відповідні етичні вимоги щодо незалежності, та повідомляємо їм про всі стосунки й інші питання, які могли б обґрунтовано вважатися такими, що впливають на нашу незалежність, а також, де це застосовно, щодо відповідних застережних заходів.

З переліку всіх питань, інформація щодо яких надавалась тим, кого наділено найвищими повноваженнями, ми визначили ті, що мали найбільше значення під час аудиту фінансової звітності поточного періоду, тобто ті, які є ключовими питаннями аудиту. Ми описуємо ці питання в своєму звіті аудитора крім випадків, якщо законодавчим чи регуляторним актом заборонено публічне розкриття такого питання, або якщо за вкрай виняткових обставин ми визначаємо, що таке питання не слід висвітлювати в нашому звіті, оскільки негативні наслідки такого висвітлення можуть очікувано переважити його корисність для інтересів громадськості.

Звіт щодо вимог інших законодавчих і нормативних актів

При здійсненні діяльності, пов'язаної з управлінням майном Довірителів, ТОВ «ФК «Енергія-Інвест» - Управитель ФФБ (виду А):

- здійснює залучення коштів установників управління майном ФФБ виду А на підставі договору про участь у фонді фінансування будівництва, який відповідає Типовому договору, затвердженому Постановою КМУ №227 від 20.03.2013 року

- Включає у договори про надання фінансових послуг обов'язкове посилаючись на внутрішні правила надання фінансових послуг;

- Дотримується вимог щодо заборони залучення фінансових активів від фізичних осіб із зобов'язанням щодо наступного їх повернення, установлених пунктом 38 Ліцензійних умов, затверджених Постановою КМУ №913 від 07 грудня 2016 року;

- забезпечує з використанням спеціалізованого програмного забезпечення:

- ведення належного та своєчасного обліку фінансово-господарських операцій відповідно до законодавства, зокрема ведення журналу обліку укладених та виконаних договорів управління з установниками та карток обліку виконаних договорів;

- чітке розмежування обліку власних та залучених коштів;

- можливість оперативного відображення кредиту та дебету рахунків управління;

- ведення системи обліку прав вимог довірителів фонду фінансування будівництва щодо кожного утвореного фонду окремо та згідно з вимогами України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» 978 від 19 червня 2003 року, з наступними змінами та доповненнями;

- ведення обліку надходження і списання коштів, внесених довірителями до ФФБ, у розрізі установників управління, а також обліку коштів, спрямованих управителем із ФФБ на фінансування будівництва, у розрізі забудовників за кожним об'єктом будівництва, відокремлено від іншого майна управління та від інших ФФБ можливість роздрукування будь-якої інформації із системи обліку на письмову вимогу державних органів, до компетенції яких належить проведення перевірок відповідних даних.

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 до Реєстру аудиторських фірм і аудиторів України: Свідоцтво №2514, видане 23.02.2001 року, 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 24.09.2020 року (Розпорядження Нацкомфінпослуг №359 від 11.02.2016 року)

Номер та дата видачі свідоцтва про відповідність системи контролю якості, виданого Аудиторською палатою України: Свідоцтво №0682 чинне до 31.12.2022 року (Рішення АПУ №342/5 від 31.03.2017 року)

Місцезнаходження: 79037, м. Львів, вул.Б.Хмельницького, 228
Телефон (факс): (+38032) 294-92-60, 294-92-61

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

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

Директор, Аудитор Швед Оксана Миколаївна
(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)

вул.Б.Хмельницького, 228, м.Львів, 79037
19 квітня 2018 року