

ТЗОВ АУДИТОРСЬКА ФІРМА „ЛЬВІВ-АУДИТ-ІНСПЕКТ”

- Свідоцтво про внесення в Реєстр суб'єктів аудиторської діяльності №0350, видане АПУ 26.01.2001 р. № 98, чинне до 15.12.2010 р.,
- Свідоцтво АБ № 000520 видане рішенням Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку №569. від 19.07.2007 р. чинне до 15.12.2010 р.
- Сертифікат аудитора – Серія А № 003512 видане на підставі рішенням АПУ від 25 червня 1998 р № 67, термін дії до 25 червня 2012 року.

79005 м. Львів, вул. Я. Стецька 8/11, тел. 260-19-06, E-mail chomiak.r@mail.ru

Р/р26004301135 в ОПЕРВ облуправління Ощадного банку м. Львова
ЗКПО 22331536, МФО 325796, КОАТУУ 4610136600, КОПФГ 240

АУДИТОРСЬКИЙ ВИСНОВОК

(ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА)є

**щодо фінансової звітності
Публічного акціонерного Товариства
„Холдингова компанія „ЕКО – ДІМ””
станом на 31 грудня 2011 року.**

Голові правління
ПАТ „Холдингова компанія „ЕКО – ДІМ”
Західному регіональному відділенню НКЦПФР

м. Львів

23 березня 2012 року

Нами, незалежною аудиторською фірмою ТЗОВ АФ „Львів-Аудит-Інспект” відповідно з договором № 4/02 від 17 лютого 2012 року з 17 лютого по 23 березня 2012 року проведено аудиторську перевірку достовірності, повноти та відповідності встановленим законодавством вимог, щодо формування фінансової звітності Публічного акціонерного товариства „Холдингова компанія „ЕКО – ДІМ” яка додається та включає загальну інформацію про діяльність Товариства а саме: Баланс (форма №1) станом на 31 грудня 2011 року, Звіт про фінансові результати (форма №2), Звіт про рух грошових коштів (форма № 3), Звіт про власний капітал (форма №4), Примітки до річної фінансової звітності (форма №5) за рік, що минув на зазначену дату.

Фінансова звітність підготовлена бухгалтерською службою Публічного акціонерного товариства „Холдингова компанія „ЕКО – ДІМ” у відповідності із Законом України „Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні” від 16 липня 1999 року №996-ХІV (з наступними змінами і доповненнями) та Національними положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку.

1. Відповідальність управлінського персоналу за підготовку та достовірне представлення фінансової звітності.

Згідно Міжнародних стандартів аудиту (МСА-200) управлінський персонал бере на себе відповідальність за складання фінансової звітності відповідно до застосованої концептуальної основи фінансової звітності, а також за такий внутрішній контроль, який він вважає необхідним для складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень у наслідок шахрайства або помилки, вибір та застосування відповідної облікової політики та облікових оцінок, які відповідають обставинам.

2. Відповідальність аудитора за надання висновку стосовно фінансової звітності.

Аудитор несе відповідальність за висловлення думки щодо наданих для перевірки фінансових звітів та інших документів Товариства на підставі аудиторської перевірки за результати операцій з 01.01.2011 року по 31.12.2011 року. Аудиторська перевірка проводилася у відповідності до вимог Закону України „Про аудиторську діяльність та Міжнародних стандартів аудиту, (зокрема МСА 520, 700,705, 706 та 720) по наданню впевненості і етики, а також планування і виконання аудиторської перевірки для отримання достатньої впевненості, що фінансова звітність не містить суттєвих викривлень.

Обов'язком аудитора являється отримання достатніх свідчень для обґрунтованої впевненості в тому, що фінансова звітність не містить суттєвих помилок та істотних перекозчень і на підставі цих свідчень висловити свою професійну думку стосовно відповідності предмету перевірки (фінансової звітності) узгодженим критеріям (національним Положенням (стандартам)) бухгалтерського обліку, сформулювати незалежний погляд та довести його до користувачів інформації для задоволення їх інформаційних потреб з предмету перевірки.

3. Висловлення думки аудитора щодо повного комплекту фінансової звітності відповідно до МСА 700, 705.

Аудиторська перевірка була спланована і виконана з метою збору достовірних даних про те, що фінансові звіти Публічного акціонерного товариства „Холдингова компанія „ЕКО – ДІМ” не містять суттєвих помилок.

Фінансова звітність Публічного акціонерного товариства „Холдингова компанія „ЕКО – ДІМ” станом на 31.12.2011 року надає достовірну та справедливу інформацію, згідно вимог Національних стандартів.

Під час аудиту зроблено дослідження шляхом проведення вибіркової перевірки на відповідність даних первинних документів даним синтетичного та аналітичного обліку, тестування доказів на обґрунтування сум та інформації, розкритих у фінансовому звіті, а також оцінку відповідності застосованих принципів бухгалтерського обліку нормативним вимогам щодо організації бухгалтерського обліку на Україні та ведення податкового обліку.

Аудитором перевірено наступні форми звітності: Баланс (форма №1) станом на 31 грудня 2011 року, Звіт про фінансові результати (форма №2), Звіт про рух грошових коштів (форма № 3), Звіт про власний капітал (форма №4), Примітки до річної фінансової звітності (форма №5).

Ми вважаємо, що проведена нами аудиторська перевірка забезпечує обґрунтовану підставу для висловлення нашої думки.

Основні відомості про акціонерне Товариство

Найменування емітента	ПАТ „Холдингова компанія „ЕКО – ДІМ””
Код ЄДРПОУ	05393518
Дата проведення державної реєстрації	10 лютого 1997 р.
Орган, що видав свідоцтво	Виконавчий комітет Львівської міської Ради
Юридична адреса	м. Львів, вул. Бескидська, 44
Розрахункові рахунки	№ 2600405109001
МФО	№ 385543
Назва банку	ЛФВ АБ „Київська Русь”
Основні види діяльності	Будівництво будівель, виробництво виробів з бетону для будівництва, діяльність автомобільного вантажного транспорту
Статутний капітал	437870,0 грн.
Кількість простих іменних акцій	87574 шт.
Номінальна вартість акцій	5,0 грн.

4. Стан бухгалтерського обліку Товариства

В процесі проведення аудиту нами досліджено:

- Установчі документи Товариства;
- Наказ про облікову політику;
- Первинні документи (вибірково);
- Регістри бухгалтерського обліку Товариства;
- Фінансова звітність:
- Баланс станом на 31 грудня 2011 року;
- Звіт про фінансові результати за 2011 рік;
- Звіт про власний капітал за 2011 рік;
- Звіт про рух грошових коштів за 2011 рік;
- Примітки до річної фінансової звітності за 2011 рік;

За результатами проведених досліджень встановлено наступне:

При веденні бухгалтерського обліку Товариство дотримується вимог Закону України „Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні” від 16 липня 1999 року №996-XIV (з наступними змінами та доповненнями) та Національних Положень (стандартів) бухгалтерського обліку..

При веденні бухгалтерського обліку та підготовці фінансових звітів Товариство дотримується принципів автономності, безперервної діяльності, періодичності, історичної (фактичної) собівартості, нарахування та відповідності доходів і витрат, повного висвітлення, послідовності, обачності, превалювання змісту над формою, єдиного грошового вимірника.

Товариство веде бухгалтерський облік згідно з обраною обліковою політикою, принципи якої залишились незмінними протягом періоду, що перевірявся.

Фінансова звітність Товариства була складена станом на 31.12.2011 р. та охоплює період з 01.01.2011 р. по 31.12.2011 р.

Фінансова звітність складена у відповідності із П(С)БО №№1,2,3,4,5, затвердженими наказом Міністерства фінансів України №87 від 31.03.1999 р., П(С)БО №6, затвердженим наказом Міністерства фінансів України № 137 від 28.05.1999 р.

Фінансова звітність підприємства відображає наростаючим підсумком майнове та фінансове становище, результати господарської діяльності ґрунтуються на даних синтетичного та аналітичного обліку, які тотожні між собою.

Відповідно до п.6 підрозділу 4 розділу XX „Перехідні положення „Податкового кодексу” підприємством згідно наказу № 16 від 30.03.2011 р. проведена інвентаризація основних засобів, малоцінних необоротних матеріальних активів, нематеріальних активів тимчасових (нетитульних) споруд станом на 01 квітня 2011 року та встановлені терміни корисного використання необоротних активів.

Відповідно до вимог „Інструкції по інвентаризації основних засобів, нематеріальних активів, товарно-матеріальних цінностей, грошових коштів і документів та розрахунків”, затвердженої наказом Мінфіну України №69 від 11.08.94 р. з подальшими змінами №268 від 05.12.97 року в Товаристві згідно наказу № 69 від 31 жовтня 2011 року проведена інвентаризація основних засобів, товарно-матеріальних цінностей станом на 01.11.2011 р., грошових коштів, розрахунків з дебіторами і кредитором станом на 01 грудня 2011 року.

Ми не мали змоги бути присутніми при проведенні річної інвентаризації.

5. Розкриття інформації за видами активів відповідно до П(С)БО та МСБО.

Основні засоби

Облік надходження, вибуття, наявності та визнання первісної вартості об'єктів основних засобів та інших необоротних матеріальних активів здійснюється згідно з вимогами Положення (стандарту) бухгалтерського обліку 7 „Основні засоби” затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 27.04.2000 р. №92, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 18 травня 2000 року №288/4509 (зі змінами та доповненнями). До основних засобів підприємством віднесені матеріальні

активи, очікуваний строк корисного використання яких більше року та первісною вартістю більше 1000 гривень.

До 01.04.2011 року нарахування амортизації основних засобів підприємством проводилося із застосуванням методів, встановлених пунктом 26 Положення (стандарту) бухгалтерського обліку 7 „Основні засоби”, а саме: застосовувалися норми та методи, встановлені статтею 8 Закону України „Про оподаткування прибутку підприємств” від 22.05.97 р. №283/97-ВР (зі змінами та доповненнями).

З 01.04.2011 року відповідно до ПКУ та Наказу „Про облікову політику” підприємством застосовується прямолінійний метод нарахування амортизації основних засобів згідно строків корисного використання необоротних активів, встановлених наказом по підприємству № 16 від 30.03.2011 року.

Дані аналітичного обліку основних засобів відповідають даним синтетичного обліку.

Відомості про основні засоби, малоцінні необоротні матеріальні активи, тимчасові (нетитульні) споруди наведені в таблиці.

№ п/п	Основні засоби	На 01.01.2011 р	На 31.12.2011 р.	Відхилення (+,-)
1.	Первісна вартість (тис.грн.)	27748,0	29517,0	1769,00
2.	Знос (тис.грн.)	13467,0	15579,0	2112,00
3.	Залишкова вартість (тис.грн.)	14281,0	13938,0	-343,00

Протягом звітної періоду в складі основних засобів відбулися наступні зміни:

- придбано і введено в експлуатацію основні засоби вартістю 1054,0 тис.грн.,
- виготовлено (модернізовано) основні засоби на суму 62,0 тис.грн.;
- списано необоротні активи залишковою вартістю 78,0 тис.грн.;
- нараховано амортизації по необоротних активах в сумі 2285,0 тис.грн. в т.ч.:
 - по основних засобах 1788,0 тис.грн.
 - по малоцінних необоротних матеріальних активах 470,0 тис.грн.
 - по тимчасових (не титульних) спорудах 26,0 тис.грн.
 - по нематеріальних активах 1,0 тис.грн.

На балансі Товариства обліковуються основні засоби одержані у фінансову оренду. Згідно даних бухгалтерського обліку їх вартість станом на 31.12.2011 р. становить:

первісна вартість	–	945,0 тис.грн.
знос	–	663,0 тис.грн.
залишкова вартість	–	282,0 тис.грн.

Переоцінка основних засобів протягом звітної періоду не проводилася.

Відповідно до наказу про Облікову політику, до малоцінних необоротних матеріальних активів товариство відносить активи, вартістю менше 1000,0 грн., та термін корисного використання яких складає більше одного року.

В 2011 році Товариством придбано малоцінних необоротних матеріальних активів в розмірі 467,0 тис.грн. виготовлено власними силами тимчасові (нетитульні) споруди на суму 434,0 тис.грн. та малоцінні необоротні матеріальні активи на суму 2,0 тис.грн.

Для малоцінних необоротних матеріальних активів встановлено метод нарахування амортизації в розмірі 100% вартості в місяці вводу в експлуатацію.

Згідно даних бухгалтерського обліку їх вартість станом на 31.12.2011 р. становить:

первісна вартість	–	1119,0 тис.грн.
знос	–	1119,0 тис.грн.

Для тимчасових (нетитульних) споруд встановлено прямолінійний метод нарахування амортизації згідно терміну використання їх на будові.

Згідно даних бухгалтерського обліку їх вартість станом на 31.12.2011 р. становить:

первісна вартість	–	772,0 тис.грн.
знос	–	309,0 тис.грн.
залишкова вартість	–	463,0 тис.грн.

Незавершене будівництво

У рядку 020 Балансу відображено вартість незавершених капітальних інвестицій у будівництво, придбання необоротних активів. Показник цього рядку сформовано згідно з вимогами Положення (стандарту) бухгалтерського обліку 7 „Основні засоби”.

В 2011 році в структурі незавершених капітальних інвестицій в необоротні матеріальні активи відбулися наступні зміни, а саме:

- капітальні затрати на будівництво багатоквартирного житлового будинку в м. Львові по вул. Варшавській 14598,0 тис.грн.

- витрати на придбання технічної документації на будівництво житлового будинку в м. Львові по вул. Глинянській 4,0 тис.грн.

- капітальні інвестиції на придбання (виготовлення) необоротних активів становлять 2008,0 тис.грн. в т.ч.:

інших необоротних матеріальних активів 904,0 тис.грн.

основних засобів 1104,0 тис.грн.

- введено в експлуатацію необоротні активи на суму 2020,0 тис.грн. в т.ч.:

основні засоби 1116,0 тис.грн.

тимчасові споруди 434,0 тис.грн.

малоцінні необоротні матеріальні активи на суму 469,0 тис.грн.

нематеріальні активи 1,0 тис.грн.

Відповідно, станом на 31.12.2011 р. в статті балансу „Незавершене будівництво” в розмірі 19595,0 тис.грн. відображено:

- капітальні затрати на будівництво житлових будинків в розмірі 18467,0 тис.грн.;

- придбані основні засоби не введені в експлуатацію в сумі 1126,0 тис.грн.;

- придбані малоцінні необоротні матеріальні активи не введені в експлуатацію 2,0 тис.грн.

Нематеріальні активи

Облік надходження, наявності та визнання первісної вартості об'єктів нематеріальних активів здійснюється згідно з вимогами Положення (Стандарту) бухгалтерського обліку 8 „Нематеріальні активи”, затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 18.10.99 р. №242 та зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 02.11.99 р. №750/4043.

Згідно наказу про облікову політику знос нараховується прямолінійним методом згідно терміну корисного використання встановленого підприємством (2 роки).

Станом на 31.12.2011 року вартість нематеріальних активів становить:

первісна вартість – 5,6 тис.грн.

знос – 4,6 тис.грн.

залишкова вартість – 1,0 тис.грн.

На думку аудитора в Примітках до річної фінансової звітності достовірно і в повному обсязі розкрита інформація про класифікацію і рух необоротних активів.

Фінансові інвестиції

На балансі Товариства станом на 01.01.2010 р. відображалися довгострокові фінансові інвестиції, які обліковуються за методом участі в капіталі в сумі 44,8 тис.грн. внесок в статутний капітал корпорації будівельних підприємств „Галичартбуд”

В 2010 році згідно рішення Наглядової Ради від 02.07.2010 р. (протокол №02/07) ПАТ „Холдингова компанія „ЕКО – ДІМ” придбано довгострокові фінансові інвестиції, які обліковуються за методом участі в капіталі на суму 1569,3 тис.грн., а саме:

- згідно Договору купівлі - продажу частки у статутному фонді від 09.07.2010 р. ПАТ „Холдингова компанія „ЕКО – ДІМ” придбала в Корпорації будівельних підприємств „Галичартбуд” частку у статутному капіталі ТзОВ „Західна Будівельна Інвестиційна Компанія” в розмірі 51% статутного фонду, що становить 1275000,0грн. Продаж частки здійснено за 1275000,0 грн.

- згідно Договору купівлі-продажу частки у статутному капіталі від 09.07.2010 р. Артемович В.І. продав ПАТ „Холдингова компанія „ЕКО – ДІМ” частку у статутному капіталі ТзОВ Виробничо-торгове підприємство „Бодекс” в розмірі 51% статутного капіталу, що становить 8415,0 грн. Продаж частки здійснено за ціною 8415,0 грн.

- згідно Договору купівлі-продажу частки у статутному капіталі від 09.07.2010 р. Артемович В.І. продав ПАТ „Холдингова компанія „ЕКО – ДІМ” частку у статутному

капіталі ТзОВ „Західна Будівельна Інвестиційна Компанія” в розмірі 10% статутного капіталу, що становить 250000,0 грн. Продаж частки здійснено за ціною 250000,0 грн.

- згідно Договору купівлі-продажу частки у статутному капіталі від 09.07.2010 р. Артемович В.І. продав ПАТ „Холдингова компанія „ЕКО – ДІМ” частку у статутному капіталі ТзОВ „Варіант – Будзапас” в розмірі 11% статутного капіталу, що становить 3850,0 грн. Продаж частки здійснено за ціною 3850,0 грн.

- згідно Договору купівлі-продажу частки у статутному капіталі від 09.07.2010 р. Артемович М.Я. продав ПАТ „Холдингова компанія „ЕКО – ДІМ” частку у статутному капіталі ТзОВ „Варіант – Будзапас” в розмірі 50% статутного капіталу, що становить 17500,0 грн. Продаж частки здійснено за ціною 17500,0 грн.

- згідно Договору купівлі-продажу частки у статутному капіталі від 09.07.2010 р. Артемович І.В. продав ПАТ „Холдингова компанія „ЕКО – ДІМ” частку у статутному капіталі ТзОВ Виробничо-торгове підприємство „Бодекс” в розмірі 10% статутного капіталу, що становить 1650,0 грн. Продаж частки здійснено за ціною 1650,0 грн.

Отже, станом на 01.01.2012 р. на балансі Товариства обліковуються довгострокові фінансові інвестиції, які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств в сумі 1614,0 тис.грн. а саме:

ТзОВ „ЗахідБудінвестКом”	1525000,0 грн.
КБП „Галичартбуд”	57665,25 грн.
ТзОВ „Варіант-Будзапас”	21350,0 грн.
ТзОВ ВТП „Бодекс”	10065,0 грн.

В 2011 році в структурі фінансових інвестицій відбулися наступні зміни:

1. ПАТ „Холдингова компанія „ЕКО-ДІМ” придбала частку у статутному капіталі корпорації будівельних підприємств „Галичартбуд” 54,9% за ціною 70340,63 грн., а саме:

- Згідно Договору купівлі-продажу частки у статутному капіталі від 02.08.2011 р. ПАТ „Холдингова компанія „ЕКО-ДІМ” придбала в ТзОВ „Варіант-Глобус” частку у статутному капіталі корпорації будівельних підприємств „Галичартбуд” в розмірі 30% статутного капіталу за ціною 38437,50 грн.;

- Згідно Договору купівлі-продажу частки у статутному капіталі від 02.08.2011 р. ПАТ „Холдингова компанія „ЕКО-ДІМ” придбала в ТзОВ „Варіант-Глобус” частку у статутному капіталі корпорації будівельних підприємств „Галичартбуд” в розмірі 30% статутного капіталу за ціною 38437,50 грн.;

2. Згідно Договору купівлі-продажу частки у статутному капіталі від 12.01.2011 р. ПАТ „Холдингова компанія „ЕКО-ДІМ” продала ТзОВ „Управляюча компанія „ЕКО-ДІМ” частку у статутному капіталі ТзОВ ВТБ „Бодекс” в розмірі 61% статутного капіталу Товариства, що згідно статуту Товариства становить 10065,0 грн. за ціною 30065,0 грн.

Отже, станом на 31.12.2011 р. на балансі Товариства обліковуються довгострокові фінансові інвестиції які обліковуються за методом участі в капіталі в сумі 1674,0 тис.грн. в т.ч.:

ТзОВ „ЗахідБудінвестКом”	1525,0 тис.грн.
КБП „Галичартбуд”	128,0 тис.грн.
ТзОВ „Варіант-Будзапас”	21,0 тис.грн.

Фінансові інвестиції відображаються в бухгалтерському обліку за собівартістю придбання. Пунктом 12 Положення (Стандарту) бухгалтерського обліку „Фінансові інвестиції” передбачено, що фінансові інвестиції, які обліковуються за методом участі в капіталі, на дату балансу відображаються за вартістю, що визначається з урахуванням зміни загальної величини власного капіталу об'єкта інвестування, крім тих, що є результатом операцій між інвестором і об'єктом інвестування.

Балансова вартість фінансових інвестицій збільшується (зменшується) на суму, що є часткою інвестора в чистому прибутку (збитку) об'єкта інвестування за звітний період, із включенням цієї суми до складу доходу (витрат) від участі в капіталі. Одночасно, балансова вартість фінансових інвестицій зменшується на суму визнаних дивідендів від об'єкта інвестування.

Таким чином, у фінансовій звітності інвестиції у ТзОВ „ЗахідБудінвестКом”, КБП „Галичартбуд”, ТзОВ „Варіант-Будзапас” які обліковуються за методом участі в капіталі, не відображено зміни величини власного капіталу та частку в чистому

прибутку (збитку) об'єкта інвестування за звітний період, як це передбачено п.12 П(С)БО № 12 „Фінансові інвестиції”.

Запаси.

Порядок визнання, оцінка придбання та вибуття запасів відповідає вимогам Положення (Стандарту) бухгалтерського обліку 9 “Запаси”, затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 20.10.1999 р. № 246, із змінами і доповненнями, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 02.11.99 р. № 751/4044. Одиницею запасів визначається кожне найменування цінностей. Придбані запаси зараховуються на баланс підприємства за первісною вартістю.

Оцінка вибуття запасів на будівництво, (виробництво), у продаж та іншому вибутті здійснюється згідно наказу про облікову політику.

Списання матеріалів проводиться на підставі актів на списання матеріалів, які підписані уповноваженими особами Товариства та затверджені у встановленому порядку.

Активи, що використовуються протягом не більше 1-го року, або нормального операційного циклу, якщо він більше 1-го року визнаються малоцінними швидкозношуваними предметами (МШП) та обліковуються Товариством на рах. 22 „Малоцінні та швидкозношувані предмети”.

Відповідно до вимог п.23 П(С)БО 9 вартість МШП, що передані в експлуатацію виключаються зі складу активів (списуються з балансу) з подальшою організацією оперативного кількісного обліку таких предметів за місцями експлуатації і відповідними особами Товариства протягом строку їх фактичного використання.

В балансі станом на 31.12.2011 р. запаси відображені за первісною вартістю в сумі 21045,0 тис.грн. в т.ч.:

виробничі запаси	20124,0 тис.грн.
товари	921,0 тис.грн.

Інформація про класифікацію виробничих запасів достовірно розкрита в Примітках до річної фінансової звітності.

Дебіторська заборгованість.

Визнання і оцінка реальності дебіторської заборгованості не в повній мірі відповідає вимогам Положення (Стандарту) бухгалтерського обліку 10 “Дебіторська заборгованість”, затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 08.10.99 р. № 237, із змінами і доповненнями, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 25.10.99 р. № 725/4018.

Відповідно до пункту 7 вищевказаного Положення поточна дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги включається до підсумку балансу за чистою реалізаційною вартістю. Для визначення чистої реалізаційної вартості на дату балансу обчислюється величина резерву сумнівних боргів. Пунктом 8 Положення передбачено, що величина резерву сумнівних боргів визначається, виходячи з платоспроможності окремих дебіторів або на основі класифікації дебіторської заборгованості.

В той же час, станом на 31.12.2011 р. на балансі Товариства обліковується сумнівна дебіторська заборгованість в сумі 143,7 тис.грн. в т.ч.:

Житлобуд „Фірма Галбуд”	26,8 тис.грн.
ТзОВ „ЛШБУ №40”	14,6 тис.грн.
КП „Львіврембудпостач”	51,6 тис.грн.
ТзОВ „Ситех”	21,1 тис.грн.
ТзОВ „Нафтогазтранскарт”	1,9 тис.грн.
ЛСШ - 4	19,6 тис.грн.
ПП „АС-Сервіс”	2,5 тис.грн.
ТзОВ „Донснаб-Захід”	3,1 тис.грн.
ФОП Міндер Ю.Г.	2,0 тис.грн.
ДП Рава-Руський лісгосп	0,1 тис.грн.
ТзОВ „Торг. Дім Магістр.-Україна”	0,3 тис.грн.
ПП „Галенергокранмонтаж”	0,1 тис.грн.

Резерв сумнівних боргів не створений і тим самим порушено принцип обачності відповідно до Закону України „Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в

Україні” від 16.07.1999 р. тобто, це має вплив на величину нерозподіленого прибутку відповідно на розмір власного капіталу Товариства.

Згідно даних бухгалтерського обліку станом на 31.12.2011 р. дебіторська заборгованість Товариства становить 15095,0 тис.грн. в т.ч.:

- | | |
|---|-----------------------|
| 1. Дебіторська заборгованість за товари (роботи, послуги) | 14438,0 тис.грн. |
| 2. Дебіторська заборгованість за розрахунками
за виданими авансами | 617,0 тис.грн. в т.ч. |
| 3. Інша поточна дебіторська заборгованість | 40,0 тис.грн. |

Грошові кошти та їх еквіваленти

Облік касових операцій ведеться відповідно до Положення про ведення касових операцій в національній валюті в Україні, затвердженого постановою Правління Національного банку №637 від 15.12.2004 р., зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 13.01.2006 р. за №40/10320.

Операції за поточними рахунками в банках ведуться згідно чинного законодавства.

В статті Балансу „Грошові кошти та їх еквіваленти” Товариством відображено залишок грошових коштів на поточних рахунках в банках в сумі 12835,70 грн.

Інші оборотні активи

Інші оборотні активи рахуються в балансі Товариства в сумі 1258,0 тис.грн. У даній статті відображено сальдо рахунку 644 „Податковий кредит” 6,0 тис.грн., сальдо рахунку 643 „Податкове зобов’язання” 1252,0 тис.грн., що відповідає вимогам Положення (стандарту) №2 „Баланс”, затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 31.03 99 р. №87, із змінами і доповненнями, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 21.06.99 р. за №396/3689.

Витрати майбутніх періодів.

Станом на 31.12.2011 року становили 3,0 тис.грн.

Станом на 31.12.2011р. загальна сума активів Товариства в порівнянні з даними на початок року збільшилися на суму 32116,0 тис.грн. (79,3%) і становить 72622,0 тис.грн.

6. Розкриття інформації про власний капітал відповідно до П(С)БО та МСБО.

Статутний капітал

Статутний капітал ПАТ „Холдингова компанія „ЕКО – ДІМ”” становить 437870,0 грн. і поділений на 87574 штук простих іменних акцій номінальною вартістю 5,0 грн. кожна.

Статутний капітал сформований в процесі приватизації і сплачений повністю у встановлені законодавством терміни.

З метою бухгалтерського обліку Статутний фонд відображається на рахунку 40 „Статутний капітал”, облік ведеться реєстратором окремо по кожному акціонеру.

Розмір Статутного капіталу, що відображений у фінансовій звітності Підприємства на дату Балансу, відповідає розміру, визначеному у Статуті підприємства і становить 437870,0 грн. За аналізований період Статутний капітал не змінювався.

Розміщення цінних паперів (акцій) ПАТ „Холдингова компанія „ЕКО-ДІМ” станом на 31.12.2011 року

п/п	Акціонери	К-сть акцій (шт.)	Частка в статутному капіталі %	Сумарна вартість акцій (грн.)
	Юридична особа			
	ТзОВ УК «ЕКО-ДІМ»	64882	74,088	324410,0
	Фізичні особи 65 акціонерів	22692	25,912	113460,0
	Всього:	87574	100	437870,0

Аналітичний та синтетичний облік Статутного капіталу на підприємстві відповідає вимогам П(С)БО, Плану рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань, господарських операцій підприємств і організацій, та Інструкції по його застосуванню, що затверджені наказом Міністерства фінансів України від 30.11.1999 року за № 291, обраній обліковій політиці, а також іншим нормативним документам.

Власний капітал

Розкриття інформації про власний капітал базується на вимогах П(С)БО 5 „Звіт про власний капітал”, згідно з якими визначається склад власного капіталу Товариства протягом звітного періоду.

Станом на 31.12.2011 року структура власного капіталу Товариства наступна:

- статутний капітал	438,0 тис.грн.
- інший додатковий капітал	2241,0 тис.грн.
- резервний капітал	101,0 тис.грн.
- нерозподілений прибуток	9839,0 тис.грн.

Інший додатковий капітал сформований за рахунок дооцінки необоротних активів.

Резервний капітал створений в попередніх звітних періодах шляхом відрахувань з чистого прибутку в сумі 101,0 тис.грн.

Отже, власний капітал, в порівнянні з початком року, збільшився за рахунок отриманого чистого прибутку в сумі 8795,0 тис.грн. і станом на 31.12.2011 р. становить 12619,0 тис.грн.

7. Розкриття інформації за видами зобов'язань відповідно до П(С)БО та МСБО

Забезпечення майбутніх витрат і платежів

В даній статті балансу відображено отримані Товариством кошти цільового фінансування в сумі 22120,0 тис.грн., а саме:

Згідно Договору №01/11 від 23.03.2011 р. від Фонду фінансування будівництва Товариством отримані кошти довірителів на будівництво житла в сумі 22120,0 тис.грн.

Довгострокові фінансові зобов'язання

Станом на 31.12.2011 року довгострокові зобов'язання відображені в сумі 1501,0 тис.грн., в т.ч.:

- згідно Договору №2 від 01.10.2011 р. Товариством від ТзОВ „Фінансова Компанія „ЕКО – ДІМ” одержано довгострокову безвідсоткову поворотну фінансову допомогу на суму 1250000,0 грн. Термін повернення 3-и (три) роки з моменту її повного надходження на рахунок Товариства.

- згідно Договору фінансового лізингу №025/08-АВТ від 25.06.2008 р. з ТзОВ „Богдан – Лізинг” та:

- додаткової Угоди №1 від 13.08.2008 р.
- додаткової Угоди №2 від 07.10.2008 р.
- додаткової Угоди №3 від 25.12.2008 р.
- додаткової Угоди №4 від 09.08.2008 р.
- термін погашення 10.07.2013 р.

Станом на 31.12.2011 р. зобов'язання з фінансової оренди становлять 251,0 тис.грн.

Поточні зобов'язання

Облік та оцінка зобов'язань відповідає вимогам Положення (стандарту) бухгалтерського обліку №11 „Зобов'язання”, затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 31.01.2000 р. № 20, із змінами і доповненнями, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 11.02.2000 р. № 85/4306.

Згідно даних бухгалтерського обліку станом на 31.12.2011 року в Товаристві поточні зобов'язання становлять 35022,0 тис.грн. в т.ч.:

1.Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями 13431,0тис.грн.
(Довгострокові кредити з терміном погашення)

- Кредитний Договір №41/KL-08 від 29.07.2008 р. з АТ „Київська Русь” із внесеними змінами:

Договір №1 від 25.09.2008 р.
 Договір №2 від 13.10.2008 р.
 Договір №3 від 05.03.2009 р.
 Договір №4 від 30.03.2009 р.
 Договір №5 від 09.03.2010 р.
 Договір №6 від 05.05.2010 р.
 Договір №7 від 09.07.2010 р.

Ліміт кредитної лінії 14100000,0 грн. Плата за користування кредитом 22%. Строк до 28.07.2011 року.

Договір №8 від 28.07.2011 р. про внесення змін до Кредитного Договору №41/ KL - 08 від 29.07.2008 р. Строк кредиту до 20.07.2012 р. Плата за користування кредитом з 01.01.2011 р. 20,5% річних.

Заборгованість по кредиту станом на 31.12.2011 р. становить 8601,0 тис.грн.

Згідно Кредитного Договору з АБ „Київська Русь” №87/ KL-10 на відкриття невідновлювальної кредитної лінії від 05.05.2010 р. Ліміт кредитування 6774000,0 грн. Строк кредитної лінії з 05.05.2010 р. по 04.05.2011 р. Відсоткова ставка 16,5% річних.

Додатковий Договір від 04.05.2011 р. №2 про внесення змін та доповнень до Кредитного Договору №87/ KL- 10 від 05.05.2010 р. Строк кредитної лінії 04.05.2011 р. по 03.05.2012 р.

Станом на 31.12.2011 року заборгованість по кредиту становить 4830,0 тис.грн.

2. Векселі видані	3044,0 тис.грн.
3. Кредиторська заборгованість за товари (роботи, послуги)	16168,0 тис.грн.
4. Поточні зобов'язання за розрахунками	2299,0 тис.грн. в т.ч.:
з бюджетом	425,0 тис.грн.
зі страхування	626,0 тис.грн.
з оплати праці	1248,0 тис.грн.
5. Інші поточні зобов'язання	1440,0 тис.грн.
- податковий кредит	92,0 тис.грн.
- інші зобов'язання	3,0 тис.грн.
- зобов'язання корпорації будівельних підприємств „Галичартбуд” згідно Договору купівлі-продажу частки у статутному фонді від 09.07.2010 р.	1275,0 тис.грн.
- зобов'язання ТЗОВ ВТБ „Бодекс” згідно Договору купівлі-продажу частки у статутному фонді від 02.08.2011 р.	32,0 тис.грн.
- зобов'язання ТЗОВ „Варіант-Глобус” згідно Договору купівлі-продажу частки у статутному фонді від 02.08.2011 р.	38,0 тис.грн.

Станом на 31.12.2011р. загальна сума зобов'язань в порівнянні з даними на початок року збільшилася на суму 23321,0 тис.грн. (63,6%) і становлять 60003,0 тис.грн.

8. Перевірка реальності фінансових результатів підприємства відображених у фінансовій звітності.

Визнання доходів

Визнання та відображення в обліку доходів здійснюється в товаристві відповідно до вимог Положення (стандарту) бухгалтерського обліку №15 „Дохід”, затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 29.11.99 р. № 290, із змінами і доповненнями, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 14.12.99 р. № 860/4153 на підставі принципу нарахування та відповідності.

Відображення доходів в бухгалтерському обліку Товариства здійснюється на підставі наступних первинних документів: Актів виконаних робіт (послуг), виписок банку, рахунків-фактур та інших первинних документів передбачених статтею 9 Закону України „Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні”

За результатами аудиторської перевірки встановлено, що дані відображені в журналах-ордерах та оборотно-сальдових відомостях наданих аудитору стосовно доходів Товариства за звітний рік відповідають первинним документам.

На думку аудитора у всіх суттєвих аспектах бухгалтерський облік доходів від різних видів діяльності Товариства ведеться у відповідності до норм Положення

(Стандарту) бухгалтерського обліку №15 „Дохід” принципу нарахування та відповідності.

Протягом 2011 року ПАТ „Холдингова компанія „ЕКО – ДІМ” отримала дохід в загальній сумі 139521,0 тис.грн. в т.ч.:

- чистий дохід від реалізації продукції	137251,0 тис.грн.
- інші операційні доходи	2240,0 тис.грн.
- інші доходи	30,0 тис.грн.

Аудитор вважає, що звіт про фінансові результати за 2011 рік у всіх суттєвих аспектах повно і достовірно відображає величину і структуру доходів Товариства, а також розкриває інформацію про них.

Витрати

Ведення обліку витрат виробництва та обігу відповідає вимогам Положення (стандарту) бухгалтерського обліку №16 „Витрати”, затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 31.12.99 р. № 318, із змінами і доповненнями, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 19.01.2000 р. № 27/4248. Витрати відображаються одночасно із зменшенням активів або збільшенням зобов'язань. Для обліку витрат товариство використовує рахунки класу „9” „Витрати діяльності”.

Протягом 2011 року Товариство зазнало витрат від господарської діяльності в загальній сумі 130559,0 тис.грн. в т.ч.:

- собівартість реалізованих робіт, послуг (товарів)	120163,0 тис.грн.
- адміністративні витрати	3199,0 тис.грн.
- витрати на збут	576,0 тис.грн.
- інші операційні витрати	3045,0 тис.грн.
- фінансові витрати	3488,0 тис.грн.
- інші витрати	88,0 тис.грн.

За результатами аудиторської перевірки встановлено, що дані відображені в журналах-ордерах та оборотно-сальдових відомостях, наданих аудитору стосовно витрат Товариства за 2011 рік відповідають первинним документам та даним фінансової звітності.

Фінансовий результат

З врахуванням отриманих доходів та понесених витрат Товариством отримано прибуток у сумі 8962,0 тис.грн. Згідно податкової Декларації податок на прибуток становить 167,0 тис.грн.

Відповідно величина чистого прибутку 8795,0 тис.грн.

9. Розрахунок вартості чистих активів

Відповідно до Цивільного кодексу України від 16.01.2003 р. №435-IV (частина третя ст.. 155 ЦКУ) кожне акціонерне Товариство по підсумках фінансово-господарського року повинне порівнювати розмір свого статутного капіталу з вартістю чистих активів Товариства. Якщо розмір статутного капіталу більше розміру чистих активів Товариства, то підприємству необхідно здійснити ряд запобіжних заходів а саме:

- акціонерне Товариство зобов'язане оголосити про зменшення свого статутного капіталу до розміру вартості чистих активів (розміру власного капіталу підприємства);
- якщо вартість чистих активів стає меншою від мінімального розміру статутного капіталу, встановленого законодавством Товариство підлягає ліквідації.

Таким чином, акціонерне Товариство повинне постійно контролювати співвідношення розміру чистих активів та статутного капіталу, особливо якщо у Балансі підприємства мають місце збитки або неоплачений капітал.

Найменування статті	Період	
	Звітний 2011 р.	Попередній 2010 р.
Активи, усього	72622,0	40506,0
Зобов'язання усього	60003,0	36682,0
Розрахункова вартість чистих активів	12619,0	3824,0
Статутний капітал	438,0	438,0

Розрахунок вартості чистих активів здійснено за даними Балансу (активи Товариства мінус зобов'язання).

Станом на 31.12.2011 р. різниця між розрахунковою вартістю чистих активів і статутним капіталом становить 12181,0 тис.грн.

Вартість чистих активів акціонерного Товариства більша від статутного капіталу. Вимоги п. 3 ст. 155 Цивільного кодексу України дотримуються.

Значні угоди На підставі проведеного аудитором тестування встановлено, що Товариством не розроблено Положенням про здійснення значної майнової угоди.

Корпоративне управління Товариства Згідно рішення ДКЦПФР від 11.12.2003 року № 571 „Про затвердження Принципів корпоративного управління” Товариство в своїй діяльності в цілому дотримувалося принципів корпоративного управління, що підтверджується відповідними документами.

На нашу думку, на підставі тестування, аналізу та інших аудиторських процедур стан впровадження принципів корпоративного управління є задовільний.

Безперервна діяльність На підставі тестування, розрахунків аналізу та інших аудиторських процедур ми підтверджуємо, що Товариство не має наміру припинити, або істотно скорочувати свою фінансово-господарську діяльність в майбутньому.

10. Аналіз фінансового стану

табл.№1

Аналіз показників фінансової сталості

№ п/п	Показник	На початок року	На звітну дату	Відхилення (+,-)	Теоретичне значення
1.	Коефіцієнт фінансової автономії	0,09	0,17	0,08	0,5
2.	Коефіцієнт співвідношення позикового і власного капіталу	9,59	4,75	-4,84	0,5 – 1,0

Товариство фінансово нестабільне, залежне від позикового капіталу. Протягом звітного періоду коефіцієнти стійкості покращилися, але є нижчі від нормативних величин. На 1 одиницю власного капіталу залучено аж 4,75 одиниць позикового капіталу, тобто на 4,84 одиниць менше порівняно з початком року. Негативно вплинуло на фінансову стійкість збільшення зобов'язань на 63,3%. Власні оборотні кошти відсутні.

табл.№2

Аналіз показників платоспроможності

№ п/п	Показник	На початок року	На звітну дату	Відхилення (+,-)	Теоретичне значення
1.	Коефіцієнт абсолютної ліквідності	0,01	0,00	-0,01	0,2
2.	Проміжний коефіцієнт ліквідності	0,18	0,45	0,27	0,7
3.	Загальний коефіцієнт ліквідності	0,56	1,03	0,47	2,0

Протягом звітного періоду платоспроможність покращилася за рахунок збільшення оборотних активів на 90,9%. Але станом на 31.12.2011 року коефіцієнти ліквідності є нижчі від нормативних величин. За рахунок забезпеченості грошовими коштами підприємство негайно зможе покрити 0,04% своїх поточних зобов'язань, що є низьким (норматив 20,0%). Оборотні активи не покривають поточні зобов'язання про що говорить загальний коефіцієнт ліквідності (1,03). Фінансовий стан Товариства нестабільний.

11. Особлива інформація про емітента

Зміна складу посадових осіб.

Засіданням Наглядової ради ПАТ „Холдингова компанія „ЕКО-ДІМ” протокол №21/09/11 від 21.09.2011 р. прийнято рішення додатково обрати членом Правління Заплатинського М.І., заступника Голови правління зі спеціальних робіт.

*Зміна власників акцій, яким належить
10 і більше відсотків голосуючих акцій.*

ПАТ „Холдингова компанія „ЕКО-ДІМ” отримала інформацію про внесення змін до реєстру власників іменних цінних паперів, у зв’язку з чим на рахунку акціонера – власника юридичної особи ТзОВ „УК „ЕКО-ДІМ” відбулося збільшення кількості цінних паперів до 64882 шт., що складає 74,088% голосуючих акцій.

На рахунку акціонера-власника фізичної особи відбулося зменшення кількості цінних паперів до 1000 шт., що складає 1,142% голосуючих акцій.

ВИСНОВОК

Ми вважаємо, що отримані достатні і відповідні докази для висловлення нашої думки.

- Підприємство не проводить переоцінку фінансових інвестицій у зв’язку з чим, ми не в змозі підтвердити їх справедливу вартість.

- Відсутність розрахунку резерву сумнівних боргів зумовлює викривлення дебіторської заборгованості, в результаті чого ми не можемо підтвердити їх справедливу вартість.

На нашу думку, за винятком зазначених вище обмежень, фінансова звітність ПАТ „Холдингова компанія „ЕКО – ДІМ”” справедливо й достовірно відображає інформацію за видами активів у відповідності до вимог Національних Положень (Стандартів) бухгалтерського обліку

- Фінансова звітність ПАТ „Холдингова компанія „ЕКО – ДІМ”” станом на 31.12.2011 року справедливо і достовірно розкриває інформацію про зобов’язання відповідно до вимог Національних Положень (Стандартів) бухгалтерського обліку.

- На нашу думку, за винятком вище вказаних зауважень, (по створенню резерву сумнівних боргів, по переоцінці фінансових інвестицій), фінансова звітність ПАТ „Холдингова компанія „ЕКО – ДІМ”” справедливо та достовірно відображає інформацію про власний капітал Товариства у відповідності до вимог Національних Положень (Стандартів) бухгалтерського обліку.

- Статутний капітал Товариства сплачений повністю і становить 437870,00 грн.

- Чистий прибуток за 2011 рік становить 8795,0 тис.грн.

- Вартість чистих активів Товариства відповідає вимогам чинного законодавства і нормативних актів України.

- В зв’язку з неможливістю участі аудитора у проведенні інвентаризації станом на 01 листопада 2011 року, на 01 грудня 2011 року ми не можемо дати висновок за вказаними моментами.

При проведенні аудиторської перевірки виявлено, що переоцінка фінансових інвестицій не проводилася, резерв сумнівних боргів не створювався, що зумовлює порушення Національних Положень (Стандартів) бухгалтерського обліку.

Проте зазначені невідповідності мають обмежений вплив на фінансову звітність і не перекручують загальний фінансовий стан підприємства.

Ми підтверджуємо, що за винятком вище перерахованих зауважень, фінансовий звіт зі всіма суттєвими аспектами достовірно та повно подає фінансову інформацію про ПАТ „Холдингова компанія „ЕКО – ДІМ”” станом на 31.12.2011 року згідно до вимог Міжнародних стандартів аудиту, вимог Положення (Стандартів) бухгалтерського обліку, законодавчих і нормативних актів України.

Директор
ТзОВ Аудиторська фірма
“Львів-Аудит-Інспект”
канд.екон.наук

_____ (Хом’як Р.Л.)