

**Приватне підприємство  
Аудиторська фірма  
<<ІІІ ТИСЯЧОЛІТТЯ-АУДИТ>>**

Свідоцтво про внесення в Реєстр аудиторської діяльності № 2590 від 18.05.2001р., дію продовжено рішенням АПУ №229/4 від 31 березня 2011 року, адреса: 79031, м. Львів, вул. Стрийська, 69/64  
р/рахунок №260093838 у ПАТ АКБ "ЛЬВІВ", м. Львів, МФО 325268  
ЄДРПОУ 31215885 КОАТУУ 4610136900 КОПФГ 120

---

---

**Власникам цінних паперів,  
керівництву  
ПАТ "Холдингова компанія "Еко-Дім"**

**ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА  
ЩОДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ  
ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА  
"ХОЛДИНГОВА КОМПАНІЯ "ЕКО-ДІМ"  
ЗА 2015 РІК**

У відповідності до Законів України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні", "Про аудиторську діяльність" та інших нормативних актів, які регулюють діяльність товариств, нами, незалежною аудиторською фірмою приватним підприємством "ІІІ Тисячоліття-Аудит" (свідоцтво №2590 про включення до Реєстру суб'єктів аудиторської діяльності, видане Рішенням АПУ №101 від 18 травня 2001 р.) проведена аудиторська перевірка достовірності фінансової звітності за 2015 рік ПАТ "Холдингова компанія "Еко-Дім" станом на 31.12.2015 року. Перевірка проведена з дотриманням вимог Міжнародних стандартів аудиту, зокрема Міжнародних стандартів аудиту 700 "Формулювання думки та надання звіту щодо фінансової звітності", 705 "Модифікації думки у звіті незалежного аудитора". Ці стандарти вимагають від нас дотримання етичних вимог, а також планування й виконання аудиторської перевірки для отримання достатньої впевненості, що фінансові звіти не містять суттєвих викривлень.

## **Відповідальність управлінського персоналу за фінансову звітність**

Управлінський персонал несе відповідальність за підготовку та достовірне представлення цієї фінансової звітності відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності та вимог чинного законодавства. Відповідальність керівництва охоплює: розробку, впровадження та використання внутрішнього контролю стосовно підготовки та достовірного представлення фінансових звітів, які не містять суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки; вибір та застосування відповідної облікової політики, а також облікових оцінок, які відповідають обставинам.

## **Відповідальність аудитора**

Нашою відповідальністю є надання висновку щодо цих фінансових звітів, який базується на основі результатів нашої аудиторської перевірки. Ми провели аудиторську перевірку відповідно до вимог Закону України "Про аудиторську діяльність", Міжнародних стандартів аудиту, прийнятих Аудиторською палатою України в якості національних нормативів аудиту. Ці стандарти вимагають від нас дотримання етичних вимог, а також планування й виконання аудиторської перевірки для отримання достатньої впевненості, що фінансові звіти не містять суттєвих викривлень.

Аудит передбачає виконання аудиторських процедур задля отримання аудиторських доказів стосовно сум та розкриття інформації у фінансових звітах. Відбір процедур залежить від судження аудитора. До таких процедур входить і оцінка ризиків суттєвих викривлень фінансових звітів внаслідок шахрайства або помилок. Виконуючи оцінку цих ризиків, аудитор розглядає заходи внутрішнього контролю, що стосуються підготовки та достовірного представлення фінансових звітів, з метою розробки аудиторських процедур, які відповідають обставинам, а не з метою висловлення думки щодо ефективності внутрішнього контролю суб'єкта господарювання.

Аудит включає також оцінку відповідності використаної облікової політики, прийнятність облікових оцінок, зроблених управлінським персоналом, та загального представлення фінансових звітів.

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

### **Підстави для висловлення умовно-позитивного висновку**

Ми провели аудиторську перевірку згідно з Міжнародними стандартами аудиту. Ці стандарти зобов'язують нас планувати і здійснювати аудиторську перевірку з метою одержання обґрунтованої впевненості в тому, що фінансові звіти не містять суттєвих викривлень.

Аудит включає перевірку шляхом тестування доказів, які підтверджують суми й розкриття інформації у фінансових звітах. Аудиторська перевірка включає також оцінку застосованих принципів бухгалтерського обліку й суттєвих попередніх оцінок, здійснених управлінським персоналом, а також оцінку загального подання фінансових звітів. Ми, вважаємо, що проведена нами аудиторська перевірка забезпечує обґрунтовану підставу для висловлення нашої думки.

Нас призначили аудиторами товариства 15 лютого 2016 року, тому ми не спостерігали за інвентаризацією активів на початок року. Таким чином, ми не змогли визначити, чи вимагалось б коригування прибутку за рік, за який подано дані, у фінансовій звітності товариства.

### **Умовно-позитивна думка**

На нашу думку, за винятком можливого впливу на фінансові звіти питання, про яке йдеться у параграфі "Підстава для висловлення умовно-позитивної думки", фінансова звітність висвітлює достовірно в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан ПАТ "Холдингова компанія "Еко-Дім" на 31 грудня 2015 року та його фінансові результати, рух грошових коштів у відповідності до міжнародних стандартів фінансової звітності.

### ***1. ОСНОВНІ ВІДОМОСТІ ПРО АУДИТОРСЬКУ ФІРМУ***

Приватне підприємство "Аудиторська фірма "ІІІ Тисячоліття-Аудит".

Адреса: 79031, м. Львів, вулиця Стрийська, будинок 69, квартира 64.

Телефон: 032-245-08-08 (тел./факс); 097-463-03-56; 050-371-32-27.

Свідоцтво про внесення в Реєстр аудиторської діяльності № 2590 від 18.05.01, дію свідоцтва продовжено рішенням АПУ №229/4 від 31 березня 2011 року

Поточний рахунок №260093838 у ПАТ АКБ "Львів" у м. Львів, МФО 325268

## **2. ОСНОВНІ ВІДОМОСТІ ПРО ТОВАРИСТВО**

Назва товариства ПАТ "Холдингова компанія "Еко-Дім"  
Код ЄДРПОУ 05393518

Місце знаходження 79058, м. Львів, вул. Бескидська, 44.

Виписка з єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців серія АА № 537311. Дата реєстрації – 10.02.1997 р.

Орган, що видав Виконавчий комітет Львівської міської ради

Основний вид діяльності 41.20 Будівництво житлових і нежитлових будівель

Поточний рахунок №2600300011475 в АТ «Укресімбанк»,  
МФО 325718

Посадові особи Голова правління Артемович І.В.

Головний бухгалтер Логай В.О.

## **3. ОСНОВНІ ВІДОМОСТІ ПРО УМОВИ ДОГОВОРУ НА ПРОВЕДЕННЯ АУДИТУ**

3.1. Аудиторська перевірка проводилася згідно договору на проведення аудиту №1/150216 від 15 лютого 2016 року і була розпочата 15 лютого 2016 р. та закінчена 21 березня 2016 року, про що складений акт виконаних робіт.

3.2. Для перевірки згідно договору були представлені установчі та реєстраційні документи, фінансова та податкова звітність, зведені реєстри бухгалтерського обліку, вибірково – первинні документи.

#### **4. ОПИС ВАЖЛИВИХ АСПЕКТІВ ОБЛІКОВОЇ ПОЛІТИКИ**

Функціональною валютою і валютою представлення є гривня. Фінансові звіти складені на основі історичної собівартості.

Визнання, оцінка та облік основних засобів здійснюється відповідно до МСБО 16 «Основні засоби». Одиницею обліку визначено окремий об'єкт основних засобів. Нарахування амортизації основних засобів здійснюється прямолінійним методом. Створено групу основних засобів - малоцінні необоротні активи. Враховуючи економічні вигоди від використання цієї групи основних засобів встановлено такий метод нарахування амортизації малоцінних необоротних активів: амортизація нараховується в першому місяці їх використання у розмірі 100% їх вартості.

Визнання, оцінка та облік нематеріальних активів здійснюється відповідно до МСБО 38 «Нематеріальні активи». Одиницею обліку визначено окремий об'єкт нематеріальних активів. Нарахування амортизації нематеріальних активів здійснюється прямолінійним методом. Ліквідаційна вартість нематеріальних активів встановлюється на рівні нуля. Терміни корисного використання, які застосовуються до нематеріальних активів, встановлюються індивідуально до кожного, але не перевищують 10 років.

Товарно-матеріальні цінності визнають, оцінюють та обліковують згідно з вимогами МСБО 2 «Запаси». Готову продукцію та незавершене виробництво відображають в фінансовому обліку та балансі за фактичною виробничою собівартістю. Оцінку вибуття сировини, матеріалів, напівфабрикатів, інших виробничих запасів і готової продукції здійснюють за методом середньозваженої собівартості.

Для обліку сум поточної дебіторської заборгованості за продукцію, товари, роботи і послуги приймається оцінка за чистою реалізаційною вартістю. Резерв сумнівних боргів формується виходячи із платоспроможності окремих дебіторів.

Для всіх видів довгострокової і поточної заборгованості, які не є заборгованістю за продукцію, товари, роботи і послуги резерв сумнівних боргів не створюється і оцінка їх застосовується за первісною вартістю.

Грошові кошти та їх еквіваленти включають кошти в банках і касі, а також короткострокові депозити з первісним строком погашення до трьох місяців, а

також інші короткострокові високоліквідні інвестиції, що готові до конвертації на заздалегідь визначену суму та мають незначний ризик зміни вартості.

Товариство створює забезпечення майбутніх витрат на виплату відпускних згідно МСБО 19 «Виплати працівникам».

Потенційні активи не визнаються у фінансовій звітності. Розкриття інформації щодо таких активів надається, коли надходження економічних вигод є ймовірним.

Умовні зобов'язання не відображаються у фінансовій звітності, за винятком випадків, коли існує ймовірність того, що для погашення зобов'язання буде потрібне вибуття ресурсів, і при цьому сума таких зобов'язань може бути достовірно оцінена. Інформація про такі зобов'язання підлягає відображенню за винятком випадків, коли можливість відтоку ресурсів, які являють собою економічні вигоди є мало ймовірною.

Передбачається створення забезпечення непередбачених зобов'язань згідно МСБО 37 «Забезпечення, непередбачені зобов'язання та непередбачені активи», існування яких підтвердиться невизначеними майбутніми подіями, не повністю контрольованими Товариством, а саме судові справи проти Товариства, коли скоєння Товариством правопорушень є невизначеним.

Визначення та відображення в обліку доходів здійснюється відповідно до МСБО 18 «Дохід». Дохід від надання послуг в фінансовому обліку відображається в момент його виникнення незалежно від дати надходження або сплати грошових коштів і визначається, виходячи із ступеня завершеності операцій надання послуг на дату балансу.

Розрахунок поточних податкових витрат здійснюється відповідно до податкового законодавства України. Відстрочені податкові активи та зобов'язання розраховуються по всіх тимчасових різницях за методом балансових зобов'язань. Відстрочені податки на прибуток відображаються по всіх тимчасових різницях, що виникають між податковою базою активів та зобов'язань та їх балансовою вартістю для цілей фінансової звітності, за винятком випадків, коли відстрочений податок на прибуток виникає в результаті первісного відображення гудвілу, активу або зобов'язання за операцією, що не являє собою об'єднання компаній, і яка на момент здійснення не впливає ані на бухгалтерський прибуток, ані на оподатковуваний прибуток чи на збиток.

В разі придбання Товариством своїх акцій вартість придбання, включаючи відповідні витрати на проведення операції, за вирахуванням податку на

прибуток, вираховується із загальної суми капіталу як власні викуплені акції до моменту їх анулювання або повторного випуску. При подальшому продажу або повторному випуску таких акцій отримана сума включається до складу капіталу.

Дивіденди визнаються як зобов'язання і вираховуються з суми капіталу на звітну дату тільки, якщо вони були оголошені до звітної дати включно. Інформація про дивіденди розкривається у звітності, якщо вони були запропоновані або оголошені після звітної дати, але до дати затвердження фінансової звітності до випуску.

Події після звітної дати, які надають додаткову інформацію про фінансовий стан Товариства на звітну дату (коригуючі події), відображаються у фінансовій звітності. Події, що відбулися після звітної дати, які не є коригуючими подіями, відображаються у примітках до фінансової звітності, якщо вони є істотними.

Істотними вважаються події сума яких перевищує 1% від валюти балансу, станом на 31 грудня звітного періоду.

## **5. РОЗКРИТТЯ ІНШОЇ ДОПОМІЖНОЇ ІНФОРМАЦІЇ**

*5.1. Розкриття інформації щодо відповідності вартості чистих активів вимогам чинного законодавства.*

Розрахунок вартості чистих активів проведено на підставі даних бухгалтерської звітності. Різниця між розрахунковою вартістю чистих активів і статутним капіталом становить 18850 тис. грн. Різниця між розрахунковою вартістю чистих активів і скоригованим статутним капіталом становить 18850 тис. грн. Вартість чистих активів акціонерного товариства більша від статутного капіталу. Вимоги п.3 ст.155 Цивільного кодексу України дотримуються.

*5.2. Наявність суттєвих невідповідностей між фінансовою звітністю, що підлягала аудиту, та іншою інформацією, що розкривається емітентом цінних паперів*

Під час виконання завдання (згідно з МСА 720 «Відповідальність аудитора щодо іншої інформації в документах, що містять перевірену аудитором фінансову звітність») ми здійснили аудиторські процедури щодо виявлення наявності суттєвих невідповідностей між фінансовою звітністю, що підлягала аудиту, та іншою інформацією, що розкривається емітентом та подається до НКЦПФР разом з фінансовою звітністю.

Ми не виявили фактів суттєвої невідповідності між фінансовою звітністю, що підлягала аудиту, та іншою інформацією, що розкривається товариством.

### *5.3. Ідентифікації та оцінки аудитором ризиків суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства*

Під час виконання процедур оцінки ризиків і пов'язаної з ними діяльності для отримання розуміння суб'єкта господарювання та його середовища, включаючи його внутрішній контроль, ми виконали процедури, необхідні для отримання інформації, яка використовуватиметься під час ідентифікації ризиків суттєвого викривлення внаслідок шахрайства. Аудитором були подані запити до управлінського персоналу та інших працівників суб'єкта господарювання, які на думку аудитора, можуть мати інформацію, яка, ймовірно, може допомогти при ідентифікації ризиків суттєвого викривлення внаслідок шахрайства або помилки. Аудитором були проведені аналітичні процедури. Аудитор отримав розуміння зовнішніх чинників, діяльності суб'єкта господарювання, структуру його власності та корпоративного управління, структуру та спосіб фінансування, облікову політику, цілі та стратегії і пов'язані з ними бізнес-ризиків, оцінки та огляди фінансових результатів.

Ми вважаємо що отримали достатні докази того, що ризик суттєвого викривлення фінансової звітності товариства внаслідок шахрайства низький.

### *5.4. Наявність ознак, відповідність яким є підставою для прийняття рішення про включення Товариства до списку емітентів що мають ознаки фіктивності.*

Під час виконання завдання аудитор здійснив аудиторські процедури щодо виявлення наявності ознак, відповідність яким є підставою для прийняття рішення про включення Товариства до списку емітентів, що мають ознаки фіктивності (далі – Список), який формується та ведеться НКЦПФР у відповідності до вимог «Положення про встановлення ознак фіктивності емітентів цінних паперів та включення таких емітентів до списку емітентів, що мають ознаки фіктивності», затвердженого рішенням НКЦПФР від 10.07.2015 року №980.

З ознак, відповідність яким є підставою для прийняття рішення про включення Товариства до Списку, ідентифікована лише одна ознака, коли середньомісячні витрати на оплату праці в середньому на одного працівника є



меншими від трикратного мінімального розміру заробітної плати, встановленої законодавством на дату складання фінансової звітності.

В результаті проведення аудиторських процедур не отримані свідчення наявності щонайменше чотирьох ознак чи ознак, які б були безумовною підставою для включення товариства до Списку.

## **6. ВИСНОВОК**

За результатами перевірки аудиторський висновок – **умовно-позитивний**.

Звітність ТОВАРИСТВА наведена у додатку до аудиторського висновку.

Аудиторський висновок складено у трьох примірниках, з яких перших два передано ЗАМОВНИКУ, третій – ВИКОНАВЦЮ.

Аудитор  
(сертифікат №006807)  
м. Львів

А.Я. Чух  
21 березня 2016 року

Директор  
(сертифікат №003403)  
м. Львів

О.Б. Бобрович  
21 березня 2016 року