

Додаток 38
до Положення про розкриття
інформації емітентами цінних
паперів
(пункт 1 глави 4 розділу III)

Титульний аркуш

Підтверджую ідентичність електронної та паперової форм інформації, що подається до Комісії, та достовірність інформації, наданої для розкриття в загальнодоступній інформаційній базі даних Комісії.

Голова Правління

(посада)

(підпис)

Добрянський Т.З. _____

(прізвище та ініціали
керівника)

М.П.

(дата)

Річна інформація емітента цінних паперів за 2013 рік

I. Загальні відомості

1. Повне найменування емітента **Приватне акціонерне товариство «Європейський дім»**
2. Організаційно-правова форма **приватне акціонерне товариство**
3. Код за ЄДРПОУ **32712397**
4. Місцезнаходження **79000, м. Львів, вул. Театральна, 16**
5. Міжміський код, телефон та факс : **(032) 295-95-35, факс 245-20-36**
6. Електронна поштова адреса **www.edim.bfg.lviv.ua**

II. Дані про дату та місце оприлюднення річної інформації

1. Річна інформація розміщена у загальнодоступній інформаційній базі даних Комісії

(дата)

2. Річна інформація
опублікована у

_____ (номер та найменування офіційного друкованого видання)

_____ (дата)

3. Річна інформація розміщена

на власній сторінці

в мережі Інтернет

_____ (адреса сторінки)

_____ (дата)

Зміст

Відмітьте (X), якщо відповідна інформація міститься у річній інформації

1. Основні відомості про емітента

2. Інформація про одержані ліцензії (дозволи) на окремі види діяльності

3. Відомості щодо участі емітента в створенні юридичних осіб

4. Інформація щодо посади корпоративного секретаря

5. Інформація про рейтингове агентство

6. Інформація про засновників та/або учасників емітента та кількість і вартість акцій
(розміру часток, паїв)

7. Інформація про посадових осіб емітента:

1) інформація щодо освіти та стажу роботи посадових осіб емітента

2) інформація про володіння посадовими особами емітента акціями емітента

8. Інформація про осіб, що володіють 10 відсотками та більше акцій емітента

9. Інформація про загальні збори акціонерів

10. Інформація про дивіденди

11. Інформація про юридичних осіб, послугами яких користується емітент

12. Відомості про цінні папери емітента:

1) інформація про випуски акцій емітента

2) інформація про облігації емітента

3) інформація про інші цінні папери, випущені емітентом

4) інформація про похідні цінні папери

5) інформація про викуп власних акцій протягом звітного періоду

13. Опис бізнесу

14. Інформація про господарську та фінансову діяльність емітента:

1) інформація про основні засоби емітента (за залишковою вартістю)

2) інформація щодо вартості чистих активів емітента

3) інформація про зобов'язання емітента

4) інформація про обсяги виробництва та реалізації основних видів продукції

5) інформація про собівартість реалізованої продукції

15. Інформація про забезпечення випуску боргових цінних паперів

16. Відомості щодо особливої інформації та інформації про іпотечні цінні папери, що виникла протягом звітного періоду

17. Інформація про стан корпоративного управління

18. Інформація про випуски іпотечних облігацій

19. Інформація про склад, структуру і розмір іпотечного покриття:

1) інформація про розмір іпотечного покриття та його співвідношення з розміром (сумою) зобов'язань за іпотечними облігаціями з цим іпотечним покриттям

2) інформація щодо співвідношення розміру іпотечного покриття з розміром (сумою) зобов'язань за іпотечними облігаціями з цим іпотечним покриттям на кожну дату після змін іпотечних активів у складі іпотечного покриття, які відбулися протягом звітного періоду

3) інформація про заміни іпотечних активів у складі іпотечного покриття або включення нових іпотечних активів до складу іпотечного покриття

4) відомості про структуру іпотечного покриття іпотечних облігацій за видами іпотечних активів та інших активів на кінець звітного періоду

5) відомості щодо підстав виникнення у емітента іпотечних облігацій прав на іпотечні активи, які складають іпотечне покриття станом на кінець звітного року

20. Інформація про наявність прострочених боржником строків сплати чергових платежів за кредитними договорами (договорами позики), права вимоги за якими забезпечено іпотеками, які включено до складу іпотечного покриття

21. Інформація про випуски іпотечних сертифікатів

22. Інформація щодо реєстру іпотечних активів

23. Основні відомості про ФОН
24. Інформація про випуски сертифікатів ФОН
25. Інформація про осіб, що володіють сертифікатами ФОН
26. Розрахунок вартості чистих активів ФОН
27. Правила ФОН
28. Відомості про аудиторський висновок (звіт)
29. Текст аудиторського висновку (звіту)
30. Річна фінансова звітність
31. Річна фінансова звітність, складена відповідно до Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (у разі наявності)
32. Звіт про стан об'єкта нерухомості (у разі емісії цільових облігацій підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва)
33. Примітки

III. Основні відомості про емітента

1. Повне найменування **Приватне акціонерне товариство «Європейський дім»**
2. Серія і номер свідоцтва про державну реєстрацію юридичної особи (за наявності):
Виписка серія АГ номер 203467
3. Дата проведення державної реєстрації **30.06.2006р.**
4. Територія (область)* **Львівська область**
5. Статутний капітал (грн) **6 732 979,20**
6. Відсоток акцій у статутному капіталі, що належать державі **(немає)**
7. Відсоток акцій (часток, паїв) статутного капіталу, що передано до статутного капіталу державного (національного) акціонерного товариства та/або холдингової компанії **(немає)**
8. Середня кількість працівників (осіб) **5**
9. Основні види діяльності із зазначенням найменування виду діяльності та коду за КВЕД:
68.20 Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна
46.39 Неспеціалізована оптова торгівля продуктами харчування, напоями та тютюновими виробами
55.10 Діяльність готелів і подібних засобів тимчасового розміщування
56.30 Обслуговування напоями
68.10 Купівля та продаж власного нерухомого майна
70.22 Консультування з питань комерційної діяльності й керування
10. Органи управління підприємства:

Вищий орган управління – загальні збори акціонерів

Виконавчий орган – Правління товариства – Добрянський Тарас Зенонович, Дрінь Олег Ярославович, Андрес Ерм.

11. Банки, що обслуговують емітента:

1) найменування банку (філії, відділення банку), який обслуговує емітента за поточним рахунком у національній валюті: **ПАТ «ВіЕс Банк»**

2) МФО банку **325213**

3) поточний рахунок **26004000004203**

4) найменування банку (філії, відділення банку), який обслуговує емітента за поточним рахунком у іноземній валюті **ПАТ «ВіЕс Банк»**

5) МФО банку **325213**

6) поточний рахунок **26004000004203**

12. Інформація про одержані ліцензії (дозволи) на окремі види діяльності (немає)**

Вид діяльності	Номер ліцензії (дозволу)	Дата видачі	Державний орган, що видав	Дата закінчення дії ліцензії (дозволу)
1	2	3	4	5
Опис				

13. Відомості щодо участі емітента в створенні юридичних осіб (немає)

- 1) найменування
- 2) організаційно-правова форма
- 3) код за ЄДРПОУ
- 4) місцезнаходження
- 5) опис

14. Інформація щодо посади корпоративного секретаря (немає)

(для акціонерних товариств)

Дата введення посади корпоративного секретаря	Дата призначення особи на посаду корпоративного секретаря	Прізвище, ім'я, по батькові особи, призначеної на посаду корпоративного секретаря
1	2	3
Опис		

15. Інформація про рейтингове агентство (немає)

Найменування рейтингового агентства	Ознака рейтингового агентства (уповноважене, міжнародне)	Дата визначення або поновлення рейтингової оцінки емітента або цінних паперів емітента	Рівень кредитного рейтингу емітента або цінних паперів емітента
1	2	3	4

--	--	--	--

* Заповнюється відповідно до Довідника 44 "Перелік та коди територій (областей) України" Системи довідників та класифікаторів.

** Інформація щодо кожної ліцензії (дозволу) вводиться тільки в один рядок таблиці.

IV. Інформація про засновників та/або учасників емітента та кількість і вартість акцій (розміру часток, паїв)

Найменування юридичної особи засновника та/або учасника	Код за ЄДРПОУ засновника та/або учасника	Місцезнаходження	Відсоток акцій (часток, паїв), які належать засновнику та/або учаснику (від загальної кількості)
Компанія «Гумбо Інвест АГ»	СН-020.3.028.261-6	Швейцарія, 8802, Кільхберг (Цюріх) Зеештрассе, 42	28,0093%
Компанія «Ронас Інвест АГ»	СН-020.3.028.263-2	Швейцарія, 8802, Кільхберг (Цюріх) Зеештрассе, 42	28,0093%
Товариство з обмеженою відповідальністю «Ейч Ті Проперті Девелопмент»	11484633	Естонська Республіка, 10145, Таллін, Тарту мнт. 2	37,6736%
Акціонерне товариство «Антер Холдинг»	10847134	Естонська Республіка, 10117, Таллін, Нарва мнт. 7-43	6,1535%
Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи	Серія, номер, дата видачі та найменування органу, який видав паспорт*		Відсоток акцій (часток, паїв), які належать засновнику та/або учаснику (від загальної кількості)
Добрянський Тарас Зенонович	Паспорт серія КА 001160, виданий Галицьким РВ ЛМУ УМВС у Львівській області, 13.10.1995р.		0,1543 %
		Усього	100%

* Заповнювати не обов'язково.

V. Інформація про посадових осіб емітента

1. Інформація щодо освіти та стажу роботи посадових осіб емітента

Щодо кожної посадової особи зазначаються:

- 1) посада **Член Правління - Голова Правління**
- 2) прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи: **Добрянський Тарас Зенонович**
- 3) паспортні дані фізичної особи (серія, номер, дата видачі, орган, який видав)* **КА 001160, виданий Галицьким РВ ЛМУ УМВС України у Львівській області, 13.10.1995р.**
- 4) рік народження** **1965рік**
- 5) освіта** **освіта вища Львівський торгово-економічний інститут, спеціаліст, економіст**
- 6) стаж керівної роботи (років)** **22**
- 7) найменування підприємства та попередня посада, яку займав**
- 8) дата обрання та термін, на який обрано з **20.12.2013 на три роки**
- 9) опис. **Винагород (в т.ч. у натуральній формі) не отримував. Повноваження та обов'язки визначені у Статуті та внутрішніх документах товариства. Непогашеної судимості за посадові чи корисливі злочини у посадової особи емітента немає. Змін у складі посадової особи товариства у звітному періоді не було.**

- 1) посада **Член правління**
- 2) прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи: **Дрінь Олег Ярославович**
- 3) паспортні дані фізичної особи (серія, номер, дата видачі, орган, який видав)* **КР 082957, виданий Ленінським РВ ЛМУ УМВС України у Чернівецькій області 23.04.1996 р.**
- 4) рік народження****1975**
- 5) освіта****вища**
- 6) стаж керівної роботи (років)**
- 7) найменування підприємства та попередня посада, яку займав**
- 8) дата обрання та термін, на який обрано **20.12.2013р на три роки**
- 9) опис. **Винагород (в т.ч. у натуральній формі) не отримував, посаду на будь-яких інших підприємствах не обіймає. Повноваження та обов'язки визначені у Статуті та внутрішніх документах товариства. Непогашеної судимості за посадові чи корисливі злочини у посадової особи емітента немає. Змін у складі посадової особи товариства у звітному періоді не було.**

- 1) посада **Член правління**
- 2) прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи **Андрес Ерм**
- 3) паспортні дані фізичної особи (серія, номер, дата видачі, орган, який видав)* **К3373143, виданий в Естонській республіці 27.02.2004р.**
- 4) рік народження****1960**
- 5) освіта****вища**
- 6) стаж керівної роботи (років)**
- 7) найменування підприємства та попередня посада, яку займав**

8) дата обрання та термін, на який обрано **20.12.2013 р. на три роки.**

9) опис. **Винагород (в т.ч. у натуральній формі) не отримував, посаду на будь-яких інших підприємствах не обіймає. Повноваження та обов'язки визначені у Статуті та внутрішніх документах товариства. Непогашеної судимості за посадові чи корисливі злочини у посадовій особи емітента немає. Змін у складі посадової особи товариства у звітному періоді не було.**

1) посада **Ревізор**

2) прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи: **Ванькович Андрій Миколайович**

3) паспортні дані фізичної особи (серія, номер, дата видачі, орган, який видав)* **КА 473673, виданий Галицьким РВ ЛМУ УМВС України у Львівській області, 20.06.1997р.**

4) рік народження** **1962**

5) освіта****вища**

6) стаж керівної роботи (років)**

7) найменування підприємства та попередня посада, яку займав**

8) дата обрання та термін, на який обрано **20.12.2013р. термін – 3 роки.**

9) опис. **Винагород (в т.ч. у натуральній формі) не отримував, посаду на будь-яких інших підприємствах не обіймає. Повноваження та обов'язки визначені у Статуті та внутрішніх документах товариства. Непогашеної судимості за посадові чи корисливі злочини у посадовій особи емітента немає. Змін у складі посадової особи товариства у звітному періоді не було.**

* Зазначаються у разі надання згоди фізичної особи на розкриття паспортних даних. У разі ненадання згоди посадової особи на розкриття паспортних даних про це зазначається у описі.

** Заповнюється щодо фізичних осіб.

2. Інформація про володіння посадовими особами емітента акціями емітента

Посада	Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи або повне найменування юридичної особи	Паспортні дані фізичної особи (серія, номер, дата видачі, орган, який видав)* або код за ЄДРПОУ юридичної особи	Кількість акцій (шт.)	Від загальної кількості акцій (у відсотках)	Кількість за видами акцій			
					прості іменні	прості на пред'явника	привілейовані іменні	привілейовані на пред'явника
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Голова правління	Добрянський Тарас Зенонович	Паспорт серія КА 001160, виданий Галицьким РВ ЛМУ УМВС у Львівській області, 13.10.1995р.	8	0,1543	8	0	0	0
Усього			8	0,1543	8	0	0	0

* Зазначаються у разі надання згоди фізичної особи на розкриття паспортних даних.

VI. Інформація про осіб, що володіють 10 відсотками та більше акцій емітента

Найменування юридичної особи	Код за ЄДРПОУ	Місцезнаходження	Кількість акцій (шт.)	Від загальної кількості акцій (у відсотках)	Кількість за видами акцій			
					прості іменні	прості на пред'явника	привілейовані іменні	привілейовані на пред'явника
Компанія «Гумбо Інвест АГ»	СН-020.3.028.261-6	Швейцарія, 8802, Кільхберг (Цюріх), Зеештрассе, 42	1452	28,0093	1452			
Компанія «Роннас Інвест АГ»	СН-020.3.028.263-2	Швейцарія, 8802, Кільхберг (Цюріх), Зеештрассе, 42	1452	28,0093	1452			
Товариство з обмеженою відповідальністю «Ейч Ті Проперті Девелопмент»	11484633	Естонія, 10145, Таллінн, Тарту мнт.2	1953	37,6736	1953			
Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи*	Серія, номер, дата видачі паспорта, найменування органу, який видав паспорт**		Кількість акцій (шт.)	Від загальної кількості акцій (у відсотках)	Кількість за видами акцій			
					прості іменні	прості на пред'явника	привілейовані іменні	привілейовані на пред'явника
Усього			4857	93,6922	4857			

* Зазначається: «фізична особа», якщо фізична особа не дала згоди на розкриття прізвища, ім'я, по батькові.** Заповнювати необов'язково.

VII. Інформація про загальні збори акціонерів

Вид загальних зборів*	чергові	позачергові
	X	
Дата проведення	26 квітня 2013р	
Кворум зборів**	60%	
Опис	<p>1. Про обрання голови та секретаря загальних зборів акціонерів.</p> <p>2. Про обрання голови та секретаря лічильної комісії.</p> <p>3. Про затвердження звіту Правління за результатами діяльності Товариства у 2012 р.</p> <p>4. Про звіт Ревізора про роботу за звітний період, висновки Ревізора про результати фінансово-господарської діяльності Товариства, затвердження висновків Ревізора про результати фінансово-господарської діяльності.</p> <p>5. Про затвердження річної фінансової звітності Товариства. Розподіл прибутків та покриття збитків Товариства.</p> <p>6. Про напрямки діяльності Товариства у 2013 р.</p> <p>7. Про укладення договору купівлі-продажу нерухомого майна, яке знаходиться за адресою м. Львів, вул. Шевська, 14,14 а, 16, визначення його умов та про призначення уповноваженої особи для його укадення</p>	

Вид загальних зборів*	чергові	позачергові
		X
Дата проведення	20.12.2013р.	
Кворум зборів**	60%	
Опис	<p>1. Про обрання голови та секретаря загальних зборів акціонерів.</p> <p>2. Про обрання голови та секретаря лічильної комісії.</p> <p>3. Про надання повноважень Голові правління укласти договори іпотеки нерухомого майна.</p> <p>4. Про продовження повноважень Голови і членів правління Товариства та призначення Ревізора Товариства.</p>	

* Поставити помітку "X" у відповідній графі.

** У відсотках до загальної кількості голосів.

VIII. Інформація про дивіденди (немає)

	За результатами звітного періоду		За результатами періоду, що передував звітному	
	за простими акціями	за привілейованими акціями	за простими акціями	за привілейованими акціями
Сума нарахованих дивідендів, грн.				
Нараховані дивіденди на одну акцію, грн.				
Сума виплачених дивідендів, грн.				
Дата складення переліку осіб, які мають право на отримання дивідендів				
Дата виплати дивідендів				
Опис				

IX. Інформація про осіб, послугами яких користується емітент

Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи	ПАТ «Національний депозитарій України»
Організаційно-правова форма	Публічне акціонерне товариство
Код за ЄДРПОУ	30370711
Місцезнаходження	01001, м. Київ, вул. Грінченка, 3
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	серія АВ №189650
Назва державного органу, що видав ліцензію або інший документ	НКЦПФР
Дата видачі ліцензії або іншого документа	19.09.2006 р.
Міжміський код та телефон	(044) 279-65-40, 279-13-25
Факс	(044) 279-12-49
Вид діяльності	Проведення професійної діяльності на фондовому ринку - депозитарної діяльності, а саме депозитарної діяльності депозитарію цінних паперів

Опис	Послуги відповідно до Положення про депозитарну діяльність надаються на підставі договору № 20/03/14-01 від 20 березня 2014 року
------	---

X. Відомості про цінні папери емітента

1. Інформація про випуски акцій

Дата реєстрації випуску	Номер свідоцтва про реєстрацію випуску	Найменування органу, що зареєстрував випуск	Міжнародний ідентифікаційний номер	Тип цінного папера	Форма існування та форма випуску	Номінальна вартість (грн.)	Кількість акцій (шт.)	Загальна номінальна вартість (грн.)	Частка у статутному капіталі (у відсотках)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
22.02.2007	2/13/1/07	Львівське територіальне управління ДКЦПФР	UA 1305501009	Акція проста бездокументарна іменна	Бездокументарні іменні	1298,80	5184	6732979,20	100,000000
Опис		Публічне акціонерне товариство «Національний депозитарій України» обслуговує випуск акцій Товариства							

2. Інформація про облігації емітента (для кожного непогашеного випуску облігацій):

1) процентні облігації (немає)

Дата реєстрації випуску	Номер свідоцтва про реєстрацію випуску	Найменування органу, що зареєстрував випуск	Номінальна вартість (грн.)	Кількість у випуску (шт.)	Форма існування та форма випуску	Загальна номінальна вартість (грн.)	Процентна ставка за облігаціями (у відсотках)	Термін виплати процентів	Сума виплачених процентів за звітний період (грн.)	Дата погашення облігацій
-------------------------	--	---	----------------------------	---------------------------	----------------------------------	-------------------------------------	---	--------------------------	--	--------------------------

4. Інформація про викуп власних акцій протягом звітнього періоду* (немає)

№ з/п	Дата зарахування акцій на рахунок емітента	Кількість акцій, що викуплено (шт.)	Дата реєстрації випуску акцій, що викуплено	Номер свідоцтва про реєстрацію випуску акцій, що викуплено	Найменування органу, що зареєстрував випуск акцій, що викуплено	Частка від статутного капіталу (у відсотках)
1	2	3	4	5	6	7

* Інформація вказується окремо щодо кожного факту викупу емітентом власних акцій.

XI. Опис бізнесу

Розкривається така інформація:

важливі події розвитку (у тому числі злиття, поділ, приєднання, перетворення, виділ);

21.11.2003 р. було створено ТОВ «Європейський дім».

30.06.2006 р. ТОВ «Європейський дім» було реорганізовано в ЗАТ «Європейський дім».

13.01.2011р. з метою приведення у відповідність до Закону України «Про акціонерні товариства» ЗАТ «Європейський дім» було перейменовано на ПрАТ «Європейський дім».

Злиття, поділ, приєднання, перетворення у звітному періоді не відбувались.

організаційна структура емітента, дочірні підприємства, філії, представництва та інші відокремлені структурні підрозділи із зазначенням найменування та місцезнаходження, ролі та перспектив розвитку, зміни в організаційній структурі відповідно до попередніх звітних періодів;

Структура товариства: адміністрація, технічний відділ.

середньооблікова чисельність штатних працівників облікового складу (осіб), середня чисельність позаштатних працівників та осіб, які працюють за сумісництвом (осіб), чисельність працівників, які працюють на умовах неповного робочого часу (дня, тижня) (осіб), фонду оплати праці. Крім того, зазначаються факти зміни розміру фонду оплати праці, його збільшення або зменшення відносно попереднього року. Зазначається кадрова програма емітента, спрямована на забезпечення рівня кваліфікації її працівників операційним потребам емітента;

Середньооблікова чисельність штатних працівників облікового складу (осіб): **5**

Середня чисельності позаштатних працівників та осіб, які працюють за сумісництвом (осіб): **1**

Чисельність працівників, які працюють на умовах неповного робочого часу (дня, тижня) (осіб):--

Фонд оплати праці тис.грн.: **932.5.**

Фонд оплати праці відносно попереднього року зменшився на ----.

Протягом звітнього періоду кадрова програма емітента, спрямована на забезпечення рівня кваліфікації працівників не змінювалася.

належність емітента до будь-яких об'єднань підприємств, найменування та місцезнаходження об'єднання, зазначаються опис діяльності об'єднання, функції та термін участі емітента у відповідному об'єднанні, позиції емітента в структурі об'єднання;

Товариство не є учасником жодних об'єднань.

спільна діяльність, яку емітент проводить з іншими організаціями, підприємствами, установами, при цьому вказуються сума вкладів, мета вкладів (отримання прибутку, інші цілі) та отриманий фінансовий результат за звітний рік по кожному виду спільної діяльності;

Товариство не проводить спільної діяльності з іншими організаціями, підприємствами та установами.

будь-які пропозиції щодо реорганізації з боку третіх осіб, що мали місце протягом звітнього періоду, умови та результати цих пропозицій;

Пропозицій з боку третіх осіб щодо реорганізації не було.

опис обраної облікової політики (метод нарахування амортизації, метод оцінки вартості запасів, метод обліку та оцінки вартості фінансових інвестицій тощо);

Облікова політика ведеться згідно з чинним законодавством, і відповідно до Положень (стандартів) бухгалтерського обліку.

Амортизація здійснюється прямолінійним методом із застосування передбачених податковим законодавством норм і методів. Оцінка вартості запасів здійснювалась за методом ФІФО.

основні види продукції або послуг, що їх виробляє чи надає емітент, за рахунок продажу яких емітент отримав 10 або більше відсотків доходу за звітний рік, у тому числі обсяги виробництва (у натуральному та грошовому виразі), середньореалізаційні ціни, суму виручки, окремо надається інформація про загальну суму експорту, а також частку експорту в загальному обсязі продажів, перспективність виробництва окремих товарів, виконання робіт та надання послуг; залежність від сезонних змін; про основні ринки збуту та основних клієнтів; основні ризики в діяльності емітента, заходи емітента щодо зменшення ризиків, захисту своєї діяльності та розширення виробництва та ринків збуту; про канали збуту й методи продажу, які використовує емітент; про джерела сировини, їх доступність та динаміку цін; інформацію про особливості стану розвитку галузі виробництва, в якій здійснює діяльність емітент, рівень впровадження нових технологій, нових товарів, його становище на ринку; інформацію про конкуренцію в галузі, про особливості продукції (послуг) емітента; перспективні плани розвитку емітента; кількість постачальників за основними видами сировини та матеріалів, що займають більше 10 відсотків у загальному обсязі постачання, у разі якщо емітент здійснює свою діяльність у декількох країнах, необхідно зазначити ті країни, у яких емітентом отримано 10 або більше відсотків від загальної суми доходів за звітний рік;

Підприємство спеціалізується на наданні послуг зі здавання в оренду власного нерухомого майна.

основні придбання або відчуження активів за останні п'ять років. Якщо підприємство планує будь-які значні інвестиції або придбання, пов'язані з його господарською діяльністю, їх необхідно описати, включаючи суттєві умови придбання або інвестиції, їх вартість і спосіб фінансування;

Впродовж 2010 р. операції з ОЗ:

- вибуло на суму 1 100 000,00 грн.

правочини з власниками істотної участі, членами наглядової ради або членами виконавчого органу, афілійованими особами, зокрема всі правочини, укладені протягом звітного року між емітентом або його дочірніми/залежними підприємствами, відокремленими підрозділами, з одного боку, і власниками істотної участі, членами наглядової ради або членами виконавчого органу, з іншого боку. За цими правочинами зазначаються: дата, сторони правочину, його зміст, сума, підстава укладання та методика ціноутворення, застосована емітентом для визначення суми правочину та за необхідності інша інформація;

Товариство не вчиняло жодних правочинів з власниками істотної участі, членами наглядової ради або членами виконавчого органу, афілійованими особами.

основні засоби емітента, включаючи об'єкти оренди та будь-які значні правочини емітента щодо них; виробничі потужності та ступінь використання обладнання; спосіб утримання активів, місцезнаходження основних засобів. Крім того, необхідно описати екологічні питання, що можуть позначитися на використанні активів підприємства, плани капітального будівництва, розширення або удосконалення основних засобів,

характер та причини таких планів, суми видатків, у тому числі вже зроблених, опис методу фінансування, прогнозні дати початку та закінчення діяльності та очікуване зростання виробничих потужностей після її завершення;

Всі основні засоби використовуються в діяльності підприємства, ступінь зносу є невисоким. Основні засоби підтримуються в робочому стані шляхом здійснення ремонтів. Основні засоби знаходяться в м. Львові, вул. Театральна, 16, вул. Шевська 14, вул. Шевська 14а, вул. Шевська 16.

проблеми, які впливають на діяльність емітента; ступінь залежності від законодавчих або економічних обмежень;

Залежність від невчасності оплати за оренду, нестача обігових коштів.

факти виплати штрафних санкцій (штраф, пеня, неустойка) і компенсацій за порушення законодавства;

Фактів нарахування та виплати штрафів та компенсацій у звітному періоді не було.

опис обраної політики щодо фінансування діяльності емітента, достатність робочого капіталу для поточних потреб, можливі шляхи покращення ліквідності за оцінками фахівців емітента;

Фінансування здійснюється за рахунок власних обігових коштів та залучення банківських кредитів.

Платоспроможність підприємства визначається за даними балансу на основі характеристики ліквідності оборотних коштів.

вартість укладених, але ще не виконаних договорів (контрактів) на кінець звітного періоду (загальний підсумок) та очікувані прибутки від виконання цих договорів;

Інформація про вартість укладених, але ще не виконаних договорів є конфіденційною інформацією.

стратегія подальшої діяльності емітента щонайменше на рік (щодо розширення виробництва, реконструкції, поліпшення фінансового стану, опис істотних факторів, які можуть вплинути на діяльність емітента в майбутньому);

Здача а оренду приміщення готелю «Леополіс» II черга.

опис політики емітента щодо досліджень та розробок, вказати суму витрат на дослідження та розробку за звітний рік;

У звітному періоді дослідження і розробки не проводилися.

судові справи, стороною в яких виступає емітент, його дочірні підприємства або його посадові особи (дата відкриття провадження у справі, сторони, зміст та розмір позовних вимог, найменування суду, в якому розглядається справа, поточний стан розгляду). У разі відсутності судових справ про це зазначається;

ПрАТ «Європейський дім» виступало *позивачем* у справі:

№ 5015/1286/12 до Львівської міської ради м. Львова про визнання права власності на приміщення площею 1551,9 кв. м., які знаходяться за адресою: м. Львів, вул. Шевська, 14, 14а,

16. Позов задоволено.

інша інформація, яка може бути істотною для оцінки інвестором фінансового стану та результатів діяльності емітента, у тому числі за наявності інформація про результати та аналіз господарювання емітента за останні три роки у формі аналітичної довідки в довільній формі.

Товариству невідома інша, суттєва з його точки зору, інформація.

XII. Інформація про господарську та фінансову діяльність емітента

1. Інформація про основні засоби емітента (за залишковою вартістю)

Найменування основних засобів	Власні основні засоби (тис. грн.)		Орендовані основні засоби (тис. грн.)		Основні засоби, всього (тис. грн.)	
	на початок періоду	на кінець періоду	на початок періоду	на кінець періоду	на початок періоду	на кінець періоду
1. Виробничого призначення:						
будівлі та споруди	123220.2	124115.2			123220.2	124115.2
машини та обладнання	590.7	634.5			590.7	634.5
транспортні засоби						
інші	32.5	92.5			32.5	92.5
2. Невиробничого призначення:						
будівлі та споруди						
машини та обладнання						
транспортні засоби						
інші						
Усього						
Опис						

2. Інформація щодо вартості чистих активів емітента

Найменування показника	За звітний період	За попередній період
Розрахункова вартість чистих активів (тис. грн.)		
Статутний капітал (тис. грн.)	6733.0	6733.0
Скоригований статутний капітал (тис. грн.)		
Опис		
Висновок		

3. Інформація про зобов'язання емітента (немає)

Види зобов'язань	Дата виникнення	Непогашена частина боргу (тис. грн)	Відсоток за користування коштами (відсоток річних)	Дата погашення
Кредити банку	X		X	X
у тому числі:				
Зобов'язання за цінними паперами	X		X	X
у тому числі:				
за облігаціями (за кожним власним випуском):	X		X	X
за іпотечними цінними паперами (за кожним власним випуском):	X		X	X
за сертифікатами ФОН (за кожним власним випуском):	X		X	X
за векселями (всього)	X		X	X

за іншими цінними паперами (у тому числі за похідними цінними паперами) (за кожним видом):	X		X	X
за фінансовими інвестиціями в корпоративні права (за кожним видом):	X		X	X
			X	
Податкові зобов'язання	X		X	X
Фінансова допомога на зворотній основі	X		X	X
Інші зобов'язання	X		X	X
Усього зобов'язань	X		X	X
Опис				

4. Інформація про обсяги виробництва та реалізації основних видів продукції
(немає)

№ з/п	Основний вид продукції*	Обсяг виробництва			Обсяг реалізованої продукції		
		у натуральній формі (фізична од. вим.**)	у грошовій формі (тис. грн.)	у відсотках до всієї виробленої продукції	у натуральній формі (фізична од. вим.**)	у грошовій формі (тис. грн.)	у відсотках до всієї реалізованої продукції
1	2	3	4	5	6	7	8

* Зазначаються основні види продукції, які становлять більше 5 % від загального обсягу виробленої продукції в грошовому вимірі.

** Фізична одиниця виміру (зазначити) – штуки, тонни, кілограми, метри тощо.

5. Інформація про собівартість реалізованої продукції (немає)

№ з/п	Склад витрат*	Відсоток від загальної собівартості реалізованої продукції (у відсотках)
1	2	3

* Зазначаються витрати, які становлять більше 5 % від собівартості реалізованої продукції.

XIII. Інформація про забезпечення випуску боргових цінних паперів* **(немає)**

Дата реєстрації випуску	Номер свідоцтва про реєстрацію випуску	Обсяг випуску (грн.)	Вид забезпечення (порука/страхування/гарантія)	Найменування поручителя, страховика, гаранта	Код за ЄДРПОУ	Сума забезпечення
1	2	3	4	5	6	7
Опис						

* Заповнюється за кожним випуском окремо

XIV. Відомості щодо особливої інформації та інформації про іпотечні цінні папери, що виникла протягом періоду **(немає)**

Дата виникнення події	Дата оприлюднення Повідомлення (Повідомлення про інформацію) у загальнодоступній інформаційній базі даних Комісії	Вид інформації
1	2	3

XV. Відомості про аудиторський висновок (звіт)

Найменування аудиторської фірми (П.І.Б. аудитора - фізичної особи - підприємця)	ТзОВ "Галаудитконсалтинг"
---	---------------------------

Код за ЄДРПОУ (реєстраційний номер облікової картки* платника податків - фізичної особи)	31658287
Місцезнаходження аудиторської фірми, аудитора	Україна, 79053, м. Львів, вул. В.Великого, 81/36
Номер та дата видачі свідоцтва про включення до Реєстру аудиторських фірм та аудиторів, виданого Аудиторською палатою України	№2757 від 30.11.2001р.
Реєстраційний номер, серія та номер, дата видачі та строк дії свідоцтва про внесення до реєстру аудиторських фірм, які можуть проводити аудиторські перевірки професійних учасників ринку цінних паперів**	Реєстраційний номер №00131, виданий 30.11.2001р №104; строк дії до 03.11.2016р.
Звітний період, за який проведений аудит фінансової звітності	2013 рік
Думка аудитора***	

* Зазначаються серія та номер паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно повідомили про це відповідний контролюючий орган і мають відмітку у паспорті).

** Заповнюється емітентами – професійними учасниками ринку цінних паперів.

*** Зазначається: «безумовно-позитивна», «умовно-позитивна», «негативна» або «відмова від висловлення думки».

XVI. Текст аудиторського висновку (звіту)

Найменування аудиторської фірми (П.І.Б. аудитора - фізичної особи - підприємця)	ТЗОВ "Галаудитконсалтинг"
Код за ЄДРПОУ (реєстраційний номер облікової картки* платника податків - фізичної особи)	31658287
Місцезнаходження аудиторської фірми, аудитора	Україна, 79053, м. Львів, вул. В.Великого, 81/36
Номер та дата видачі свідоцтва про включення до Реєстру аудиторських фірм та аудиторів, виданого Аудиторською палатою України	№2757 від 30.11.2001р
Реєстраційний номер, серія та номер, дата видачі та строк дії свідоцтва про внесення до реєстру аудиторських фірм, які можуть проводити аудиторські перевірки професійних учасників ринку цінних паперів**	Реєстраційний номер №00131, виданий 30.11.2001р №104; строк дії до 03.11.2016р.

Текст аудиторського висновку (звіту)

Ми, незалежна аудиторська фірма ТзОВ "Галаудитконсалтинг" (Свідоцтво про внесення у реєстр суб'єктів аудиторської діяльності №2757, рішення АПУ №104 від 30.11.2001р., рішенням Аудиторської палати України від 03 листопада 2011 року №240/4 термін дії Свідоцтва продовжено до 03.11.2016 року, свідоцтво про проходження контролю якості аудиторських послуг, рішення Аудиторської палати України від 27 січня 2011 р., № 227/4), провели перевірку фінансово – господарської діяльності Приватного акціонерного товариства "ЄВРОПЕЙСЬКИЙ ДІМ" (далі – ПІДПРИЄМСТВО).

Повна назва ПІДПРИЄМСТВА українською мовою: Приватне акціонерне товариство "ЄВРОПЕЙСЬКИЙ ДІМ".

Скорочена назва ПІДПРИЄМСТВА українською мовою: ПрАТ "Європейський дім".

Код за ЄДРПОУ: 32712397.

Місцезнаходження (юридична адреса): 79008, Україна, м. Львів, вул. Театральна, 16.

Дата реєстрації 30.06.2006р. Свідоцтво про державну реєстрацію серії А01 №719848. Номер запису про державну реєстрацію 1 415 105 0007 013095. Місце проведення державної реєстрації: Виконавчий комітет Львівської міської ради.

ПІДПРИЄМСТВО здійснює фінансово-господарську діяльність згідно Статуту, зареєстрованого державним реєстратором Виконавчого комітету Львівської міської ради. Дата реєстрації 12.01.2012р. Номер запису 1 415 105 000901 3095.

Основні види діяльності ПІДПРИЄМСТВА за звітний період згідно КВЕД:

68.20 – надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна;

46.39 – неспеціалізована оптова торгівля харчовими продуктами, напоями та тютюновими виробами;

55.10 – діяльність готелів і подібних засобів тимчасового розміщення;

56.30 обслуговування напоями;

68.10 – купівля та продаж власного нерухомого майна;

70.22 – консультування з питань комерційної діяльності й керування.

Приватне акціонерне товариство "Європейський дім" є новим найменуванням Закритого акціонерного товариства "Європейський дім" відповідно до Закону України "Про акціонерні товариства". Засновниками Приватного акціонерного товариства "Європейський дім" виступили фізичні та юридичні особи, які були акціонерами Закритого акціонерного товариства "Європейський дім" (протокол Загальних зборів Закритого акціонерного товариства "Європейський дім" №1 від 26.12.2010р). Закрите акціонерне товариство "Європейський дім" у свою чергу було створене відповідно до Цивільного кодексу України, Господарського Кодексу України, Закону України "Про господарські товариства" та інших законодавчих актів України внаслідок реорганізації товариства з обмеженою відповідальністю "Європейський дім" (ідентифікаційний номер 32712397, юридична адреса м. Львів, вул. Театральна, 16) шляхом перетворення у закрите акціонерне товариство "Європейський дім" (Протокол установчих зборів акціонерів ЗАТ "Європейський дім" №1 від 15.06.2006р.). Закрите акціонерне товариство "Європейський дім" є правонаступником ТзОВ "Європейський дім", тобто усі права та обов'язки ТзОВ "Європейський дім" перейшли за передавальним актом, що затверджений Зборами учасників ТзОВ "Європейський дім" (протокол №3 від 15.06.2006р.) до ЗАТ "Європейський дім".

На дату балансу загальна кількість учасників (засновників) складає - юридичних осіб 4

особи, фізичних осіб 1 особа, у т. ч.:

Добрянський Тарас Зенонович, громадянин України, паспорт КА 001160, виданий Галицьким РВ ЛМУ УМВС України у Львівській області 13 жовтня 1995 року, ідентифікаційний код 2379311854, проживає за адресою: м. Львів, вул. Здоров'я, 3, кв. 5. Частка у статутному капіталі ПІДПРИЄМСТВА становить 0,1543%;

акціонерне товариство "Антер Холдинг", що є юридичною особою за законодавством Естонії, місцезнаходження якого: Естонія, 12613 Таллінн, вул. Вільде, 139. Реєстраційний код в естонському комерційному реєстрі – 10847134. Частка у статутному капіталі ПІДПРИЄМСТВА становить 23,9969%;

акціонерне товариство "Гумбо Інвест АГ", що є юридичною особою за законодавством Швейцарії, місцезнаходження якого: Швейцарія, 8802, Кільхберг, Зеештрассе 42, (для передачі "Бюргер унд Парнер Ат") реєстраційний номер фірми у торговому реєстрі кантону Цюріх Головному реєстрі СН – 020.3.028.261 – 6. Частка у статутному капіталі ПІДПРИЄМСТВА становить 28,0093%;

акціонерне товариство "Роннас Інвест АГ", що є юридичною особою за законодавством Швейцарії, місцезнаходження якого: Швейцарія, 8802 Кільхберг, Зеештрассе 42, (для передачі "Мюллер, Бюргер унд Парнер АТ"). Реєстраційний номер фірми у торговому реєстрі кантону Цюріх – Головному реєстрі СН – 020.3.028.263 – 2. Частка у статутному капіталі ПІДПРИЄМСТВА становить 28,0093%;

товариство з обмеженою відповідальністю NT Properti Development, що є юридичною особою за законодавством Естонії, місцезнаходження якого: Естонія, 10111, Таллінн, вул. Ротерманні, 5 / Росенні, 10. Реєстраційний код в естонському комерційному реєстрі – 11484633. Частка у статутному капіталі ПІДПРИЄМСТВА становить 19,8302%.

Голова правління ПІДПРИЄМСТВА за період, що перевірявся, громадянин України Добрянський Тарас Зенонович.

Загальна частка зазначених фізичних та юридичних осіб у статутному капіталі ПІДПРИЄМСТВА становить 100%. Державна та комунальна частка майна відсутні.

Номінальним утримувачем цінних паперів являється ПАТ "ВіЕс Банк", код ЄДРПОУ 19358632, Юридична адреса 79000, м. Львів, вул. Грабовського, 11.

Перевіркою було охоплено фінансово-господарську діяльність ПІДПРИЄМСТВА за період з 01 січня 2013 року по 31 грудня 2013 року з метою підтвердження достовірності, повноти та відповідності чинному законодавству та нормативним документам даних бухгалтерського обліку і фінансової звітності, а саме підтвердження статей та валюти фінансової звітності ПІДПРИЄМСТВА, а саме фінансового звіту СМП у складі балансу (ф. 1-м) станом на 31 грудня 2013р., Звіту про фінансові результати (ф. 2-м) за 2013 рік.

При здійсненні перевірки аудитор керувалась вимогами Закону України "Про аудиторську діяльність", положеннями та вимогами Міжнародних стандартів контролю якості, аудиту, огляду, іншого надання впевненості та супутніх послуг видання 2010 року, що обов'язкові для застосування в якості національних стандартів аудиту у відповідності до рішення Аудиторської палати України №229/7 від 31.03.2011 року, із змінами, внесеними рішенням Аудиторської палати України від 03.11.2011 № 240/7, які зобов'язують нас планувати і проводити аудиторську перевірку з метою одержання обґрунтованої впевненості у тому, що фінансові звіти та дані обліку не містять суттєвих викривлень, зокрема Міжнародних стандартів аудиту 700 «Формулювання думки та надання звіту щодо фінансової звітності»,

МСА 705 "Модифікація думки у звіті незалежного аудитора", МСА 706 "Пояснювальні параграфи та параграфи з інших питань у звіті незалежного аудитора".

Аудиторський висновок був підготовлений та складений відповідно до:

Положення щодо підготовки аудиторських висновків, які подаються до Комісії при розкритті інформації емітентами та професійними учасниками фондового ринку, затвердженому рішенням Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 19.12.2006 N 1528 (у чинній редакції);

Вимог до аудиторського висновку при розкритті інформації емітентами цінних паперів (крім емітентів облігацій місцевої позики)", затвердженому рішенням Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 29.09.2011 року №1360 (у чинній редакції).

Концептуальною основою для підготовки фінансової звітності ПІДПРИЄМСТВА є національні положення (стандарти) бухгалтерського обліку, інші нормативно-правові акти щодо ведення бухгалтерського обліку та складання фінансової звітності в Україні, внутрішні положення ПІДПРИЄМСТВА.

Відповідальність управлінського персоналу за фінансову звітність

Управлінський персонал підприємства несе відповідальність за складання фінансової звітності відповідно до застосовуваної основи фінансової звітності (Національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку та вимог чинного законодавства), включаючи її достовірне подання. Управлінський персонал бере на себе відповідальність за такий внутрішній контроль, який він вважає потрібним для складання фінансової звітності, що не містять суттєвих виправлень внаслідок шахрайства або помилки.

Відповідальність аудитора

Відповідальність аудитора є висловлювання думки щодо цієї фінансової звітності на основі результатів проведеного нами аудиту. Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту. Ці стандарти вимагають від нас дотримання відповідних етичних вимог, а також планування й виконання аудиту для отримання достатньої впевненості, що фінансова звітність не містить суттєвих викривлень.

Аудит передбачає виконання аудиторських процедур для отримання аудиторських доказів стосовно сум та розкриття інформації у фінансовій звітності на підставі судження аудитора, яке ґрунтується на оцінці ризиків суттєвих викривлень фінансових звітів внаслідок шахрайства або помилок. Виконуючи оцінку цих ризиків аудитор розглядає заходи внутрішнього контролю, що стосуються підготовки та достовірного представлення фінансової звітності, з метою розробки аудиторських процедур, які відповідають обставинам, а не з метою висловлювання 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 фінансової звітності обліковим принципам, які є загальноприйнятими в Україні. Ми вважаємо, що отримали достатні та прийнятні аудиторські докази для висловлювання нашої думки.

Висловлення думки

На нашу думку, фінансова звітність Приватного акціонерного товариства "Європейський дім" представляє достовірно, в усіх суттєвих аспектах, фінансовий стан Приватного акціонерного товариства "Європейський дім" станом на 31 грудня 2013р., його фінансові результати за 2013 рік згідно з Національними положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку.

Інша допоміжна інформація

Чисті акти станом на 31.12.2012р. та станом на 31.12.2013р. – відсутні. Розмір статутного капіталу підприємство на початок і кінець року 6733,0 тис. грн. Вартість чистих активів ПІДПРИЄМСТВА на 31.12.2013р. є нижчою за розмір статутного капіталу, що не відповідає вимогам частини третьої статті 155 Цивільного кодексу України.

Суттєвих невідповідностей між фінансовою звітністю, що підлягала аудиту, та іншою інформацією, що розкривається емітентом цінних паперів та подається до Комісії разом з фінансовою звітністю (МСА 720 "Відповідальність аудитора щодо іншої інформації в документах, що містять перевірену аудитором фінансову звітність") - не виявлено.

У відповідності до Закону України "Про акціонерні товариства" та Статуту ПІДПРИЄМСТВА виконання значних правочинів від 10 до 25% вартості активів підприємства за даними річної звітності потребує дозволу Наглядової ради підприємства, а виконання значних правочинів більше 25% вартості активів підприємства за даними річної фінансової звітності потребує рішення загальних зборів акціонерів підприємства. У досліджуваний період операції, що відповідає ознакам значного правочину (більше 13392120 грн.) не здійснювались. Корпоративне управління організовано на підприємстві відповідно до Закону України "Про акціонерні товариства" та Статуту підприємства. Голова правління є громадянин України Добрянський Т.З. Контрольні функції покладено на ревізійну комісію. Внутрішній аудит не здійснюється (підрозділ внутрішнього аудиту не створено).

Аудитором проведені процедури ідентифікації та оцінки ризиків суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства у відповідності до МСА 240 "Відповідальність аудитора, що стосується шахрайства, при аудиті фінансової звітності". Аудитор дійшла висновку, що ризик суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства, який стосується доходу, відсутній, у тому числі внаслідок того, що переважна питома вага отриманого доходу отримана внаслідок здійснення лише одного типу простої операції, яка приносить дохід, а саме здачі нерухомості в оренду.

Основні відомості про аудитора (аудиторську фірму):

Перевірку фінансово – господарської діяльності Приватного акціонерного товариства "Європейський дім" здійснювала незалежна аудиторська фірма ТзОВ "Галаудитконсалтинг". Свідоцтво про внесення у реєстр суб'єктів аудиторської діяльності №2757, рішення АПУ №104 від 30.11.2001р. (рішенням Аудиторської палати України від 03 листопада 2011 року №240/4 термін дії Свідоцтва продовжено до 03.11.2016 року). Свідоцтво про проходження контролю якості аудиторських послуг, рішення Аудиторської палати України від 27 січня 2011 р., № 227/4. Місцезнаходження аудиторської фірми – 79053, м. Львів, вул. Володимира

Великого, буд. 81, кв. 36, тел. (032)2453060; факс (032)2453078.

Аудит проведений у відповідності до умов договору на проведення аудиту № 20/03/14-01 від 20 березня 2014 року роботи щодо визначення достовірності фінансової звітності були розпочаті 20 березня 2014 року та закінчені 27 березня 2014р., про що складений акт приймання-здачі виконаних робіт.

* Зазначаються серія та номер паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно повідомили про це відповідний контролюючий орган і мають відмітку у паспорті).

** Заповнюється емітентами – професійними учасниками ринку цінних паперів.