

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**Акционерам публичного акционерного
общества «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» о
бухгалтерской отчетности
публичного акционерного общества
«ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» за период
с 1 января по 31 декабря 2016 года**

**Москва
2017**

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Акционерам публичного акционерного общества «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Аудируемое лицо

Полное наименование – публичное акционерное общество «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» (далее – Общество).

Сокращенное наименование – ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ».

Государственный регистрационный номер 1147746431469.

Место нахождения: 125040, Россия, г. Москва, Ленинградский проспект, 20, стр.1.

Аудитор

Наименование - АО «Энерджи Консалтинг».

Государственный регистрационный номер 1047717034640.

Место нахождения: 115054, Россия, г. Москва, ул. Дубининская, д. 53, строение 5.

Член СРО аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС), основной регистрационный номер 11606069294.

Мы провели аудит прилагаемой бухгалтерской отчетности Общества, состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2016 года, отчета о финансовых результатах за 2016 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (отчета об изменениях капитала за 2016 год и отчета о движении денежных средств за 2016 год), иных приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (пояснений) за 2016 год.

Ответственность аудируемого лица за бухгалтерскую отчетность

Руководство Общества несет ответственность за составление и достоверность указанной бухгалтерской отчетности в соответствии с установленными в Российской Федерации правилами составления бухгалтерской отчетности и за систему внутреннего контроля, необходимую для составления бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

Ответственность аудитора

Наша ответственность заключается в выражении мнения о достоверности бухгалтерской отчетности на основе проведенного нами аудита. Мы проводили аудит в соответствии с федеральными стандартами аудиторской деятельности Российской Федерации. Данные стандарты требуют соблюдения применимых этических норм, а также планирования и проведения аудита таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений.

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»
за период с 1 января по 31 декабря 2016 года

Аудит включал проведение аудиторских процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в бухгалтерской отчетности и раскрытие в ней информации. Выбор аудиторских процедур является предметом нашего суждения, которое основывается на оценке риска существенных искажений, допущенных вследствие недобросовестных действий или ошибок. В процессе оценки данного риска нами рассмотрена система внутреннего контроля, обеспечивающая составление и достоверность бухгалтерской отчетности, с целью выбора соответствующих условиям задания аудиторских процедур, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля.

Аудит также включал оценку надлежащего характера применяемой учетной политики и обоснованности оценочных показателей, полученных руководством аудируемого лица, а также оценку представления бухгалтерской отчетности в целом.

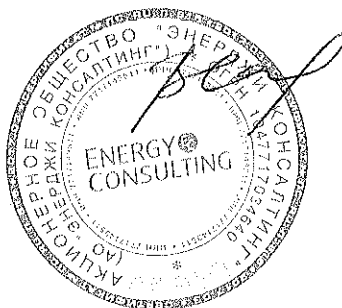
Мы полагаем, что полученные в ходе аудита аудиторские доказательства дают достаточные основания для выражения мнения о достоверности бухгалтерской отчетности.

Мнение

По нашему мнению, бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» по состоянию на 31 декабря 2016 года, результаты его финансово-хозяйственной деятельности и движение денежных средств за 2016 год в соответствии с установленными в Российской Федерации правилами составления бухгалтерской отчетности.

31.03.2017

Генеральный директор
АО «Энерджи Консалтинг»



В.В. Саламатина

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2016 г.

Организация Публичное акционерное общество "ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ"

Дата (число, месяц, год) _____
Форма по ОКУД _____

Идентификационный номер налогоплательщика _____

Вид экономической деятельности Финансовое посредничество, не включенное в другие группировки

Организационно-правовая форма / форма собственности _____

Публичное акционерное общество / частная

Единица измерения: в тыс. рублей

Местонахождение (адрес) _____

125040, Москва г, Ленинградский пр-кт, дом № 20, строение 1

Коды		
0710001		
31	12	2016
29381514		
7714933728		
65.23		
12247	34	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	За период с 17 апреля по 31 декабря 2014 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	1 807 036	1 757 081	1 756 030
	в том числе:				
	земельные участки		1 756 030	1 756 030	1 756 030
	здания и сооружения		979	1 051	-
	вложения в инвестиционный актив		50 027	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	910 515	352 525	361 554
	в том числе:				
	участие в капитале		570 202	10	-
	займы		340 313	352 515	361 554
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	3 949	-	-
	в том числе:				
	расходы будущих периодов		3 949	-	-
	Итого по разделу I	1100	2 721 500	2 109 606	2 117 584
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	0	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	191	827	77
	Дебиторская задолженность	1230	9 781	23 206	4 513
	в том числе:				
	долгосрочная		36	-	-
	краткосрочная		9 745	23 206	4 513
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	120 572	9 039	-
	в том числе:				
	займы		120 572	9 039	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	4 726	73	4 108
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	в том числе:				
	Итого по разделу II	1200	135 270	33 145	8 698
	БАЛАНС	1600	2 856 770	2 142 751	2 126 282

4

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	За период с 17 апреля по 31 декабря 2014 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	2 110 524	2 110 524	2 110 524
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	684	684	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	28 391	24 935	13 685
	Итого по разделу III	1300	2 139 599	2 136 143	2 124 209
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	665 000	-	-
	в том числе:				
	облигации		665 000	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	665 000	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	21 313	-	-
	в том числе:				
	купонный доход		21 313	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	30 790	6 541	2 073
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	68	68	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	52 171	6 609	2 073
	БАЛАНС	1700	2 856 770	2 142 751	2 126 282

Руководитель

(подпись)

Штерянов Владимир Бойчев

(расшифровка подписи)

24 марта 2017 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2016 г.

Организация Публичное акционерное общество "ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Финансовое посредничество, не включенное в другие группировки

Организационно-правовая форма / форма собственности

Публичное акционерное общество / частная

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2016
29381514		
7714933728		
65.23		
12247	34	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
	Выручка	2110	459	17
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	459	17
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(9 117)	(6 164)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(8 658)	(6 147)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	33 640	29 828
	Проценты к уплате	2330	(21 041)	-
	Прочие доходы	2340	94 824	3 468
	Прочие расходы	2350	(93 663)	(12 232)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	5 102	14 917
	Текущий налог на прибыль	2410	(1 646)	(2 984)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(626)	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	3 456	11 933

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	3 456	11 933
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Штерянов Владимир
Бойчев

(расшифровка подписи)

24 марта 2017 г.

Отчет об изменениях капитала за Январь - Декабрь 2016 г.

Коды			
0710003			
31	12	2016	
29381514			
7714933728			
65.23			
12247	34		
384			

Организация Публичное акционерное общество "ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ"
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности Финансовое посредничество, не включенное в другие группировки
 Организационно-правовая форма / форма собственности Публичное акционерное общество / частная
 Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2014 г.	3100	2 110 524	-	-	-	13 685	2 124 209
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	11 934	11 934
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	11 934	11 934
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	-
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	684	(684)	X
Величина капитала на 31 декабря 2015 г.	3200	2 110 524	-	-	684	24 935	2 136 143
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	3 456	3 456
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	3 456	3 456
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2016 г.	3300	2 110 524	-	-	684	28 391	2 139 599

2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок					
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2014 г.	Изменения капитала за 2015 г.		На 31 декабря 2015 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	2 124 209	-	11 934	2 136 143
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	2 124 209	-	11 934	2 136 143
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	13 685	-	11 934	25 619
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	(684)	-
после корректировок	3501	13 685	-	11 250	24 935
резервный капитал					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	684	-
после корректировок	3502	-	-	684	684

3. Чистые активы				
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
Чистые активы	3600	2 139 599	2 136 143	2 124 209

Руководитель  Штерянов Владимир
 Бойчев
 (подпись) (расшифровка подписи)

Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2016 г.

Организация Публичное акционерное общество "ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ"
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Вид экономической деятельности Финансовое посредничество, не включенное в другие группировки
Организационно-правовая форма / форма собственности Публичное акционерное / частная
Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД _____
Дата (число, месяц, год) _____
по ОКПО _____
ИНН _____
по ОКВЭД _____
по ОКОПФ / ОКФС _____
по ОКЕИ _____

Коды		
0710004		
31	12	2016
29381514		
7714933728		
65.23		
12247	34	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	6 257	10
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	404	8
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	93	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	5 760	2
Платежи - всего	4120	(82 605)	(14 844)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(5 778)	(5 709)
в связи с оплатой труда работников	4122	(3 891)	(825)
процентов по долговым обязательствам	4123	(49 735)	-
налога на прибыль организаций	4124	(302)	(2 743)
налог на землю	4125	(10 305)	(4 151)
прочие платежи	4129	(12 594)	(1 416)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(76 348)	(14 834)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	99 750	12 112
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	54 434	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	45 316	12 112
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(682 740)	(1 081)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(1 071)
в связи с приобретением акции других организаций (долей участия)	4222	(570 192)	(10)
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(112 548)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(582 990)	11 031

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	664 917	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	664 917	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	664 917	-
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	5 579	(3 803)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	73	4 108
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	4 726	73
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	(926)	(232)

Руководитель

(подпись)

Штерянов Владимир

Бойчев

(расшифровка подписи)

24 марта 2017 г.

13

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб)**

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

Форма 0710005 с.1

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода	
			На начало года		Поступило	Выбыло		Убыток от обесцене- ния	Переоценка	
			первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния		первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния		Первоначальная стоимость	Накоплен- ная аморти- зация
Нематериальные активы - всего	5100	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5110	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период			На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы за период
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		
НИОКР - всего	5140	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	-

1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2016 г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2015 г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2016 г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2015 г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2016 г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2015 г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2016 г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2015 г.	-	-	-	-	-

Руководитель  Штерянов Владимир
Бойчев
(подпись) (расшифровка подписи)

24 марта 2017 г.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация		Первоначальная стоимость	накопленная амортизация				
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2016 г.	1 757 117	(36)	-	-	-	(72)	-	-	1 757 117	(109)	1 757 117	(109)
в том числе:	5210	за 2015 г.	1 756 030	-	1 087	-	-	(36)	-	-	1 757 117	(36)	1 757 117	(36)
Земельные участки	5201	за 2016 г.	1 756 030	-	-	-	-	-	-	-	1 756 030	-	1 756 030	-
Здания	5211	за 2015 г.	1 756 030	-	-	-	-	-	-	-	1 756 030	-	1 756 030	-
	5202	за 2016 г.	1 087	(36)	-	-	-	(72)	-	-	1 087	(109)	1 087	(109)
	5212	за 2015 г.	-	-	1 087	-	-	(36)	-	-	1 087	(36)	1 087	(36)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5230	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5221	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

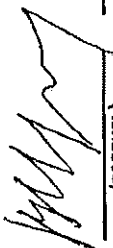
Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего в том числе: Ново-Песочная	5240	за 2016 г.	-	50 028	-	-	50 028
	5250	за 2015 г.	-	1 087	-	(1 087)	-
	5241	за 2016 г.	-	50 028	-	-	50 028
	5251	за 2015 г.	-	-	-	-	-
Здание трансформаторной будки	5242	за 2016 г.	-	-	-	-	-
	5252	за 2015 г.	-	1 087	-	(1 087)	-

2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	за 2016 г.	за 2015 г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	1 874 970	2 316 857	2 001 021
	5287	-	-	-


 Руководитель _____ Штерянов Владимир
 (подпись) Бойчев
 (расшифровка подписи)

24 марта 2017 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период					На конец периода	
			На начало года		Поступило	выбыло (погашено)		Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	накопленная коррек- тировка
			первоначальная стоимость	накоплен- ная коррек- тировка		первоначальная стоимость	накоплен- ная коррек- тировка		
Долгосрочные - всего	5301	за 2016 г.	352 525	-	606 042	48 052	-	-	910 515
	5311	за 2015 г.	352 525	-	-	-	-	-	352 525
в том числе:									
Участие в капитале	5302	за 2016 г.	10	-	570 192	-	-	-	570 202
	5312	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	10
займы выданные	5303	за 2016 г.	352 515	-	35 850	48 052	-	-	340 313
	5313	за 2015 г.	361 554	-	-	-	-	-	352 515
Краткосрочные - всего	5305	за 2016 г.	9 039	-	111 533	-	-	-	120 572
	5315	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	9 039
в том числе:									
займы выданные	5306	за 2016 г.	9 039	-	111 533	-	-	-	120 572
	5316	за 2015 г.	9 039	-	-	-	-	-	9 039
Финансовых вложений - итого	5300	за 2016 г.	361 564	-	717 575	48 052	-	-	1 031 067
	5310	за 2015 г.	352 525	-	-	-	-	-	361 564

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:	5325	-	-	-
	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-


 Руководитель _____ Штернов Владимир
 (подпись) _____ Бойчев
 (расшифровка подписи)

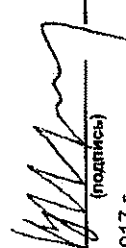
24 марта 2017 г.

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости
Запасы - всего	5400	за 2016 г.	-	-	12	(12)	-	-	X	-	-
	5420	за 2015 г.	-	-	1	(1)	-	-	X	-	-
в том числе:											
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2016 г.	-	-	12	(12)	-	-	-	-	-
	5421	за 2015 г.	-	-	1	(1)	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5407	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5408	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5428	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-

Руководитель  Штерянов Владимир
 Бойчев
 (подпись) (расшифровка подписи)
 24 марта 2017 г.

5. Дебиторская и кредиторская задолженность
5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода	
			На начало года			поступление			выбыто				перевод из кредитной задолженности	учтенная по условиям договора
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам		в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из долгосрочную задолженность		величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2016 г.	-	-	-	-	36	-	-	-	-	-	-	36
в том числе:	5521	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2015 г.	-	-	-	-	36	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2016 г.	23 206	-	-	1 757	-	(15 223)	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5530	за 2015 г.	4 513	-	-	18 933	-	(240)	-	-	-	-	-	9 745
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2016 г.	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23 206
Авансы выданные	5531	за 2015 г.	-	-	-	10	-	-	-	-	-	-	-	10
	5532	за 2016 г.	1 200	-	-	217	-	(697)	-	-	-	-	-	720
Прочая	5513	за 2016 г.	21 995	-	-	1 540	-	(14 525)	-	-	-	-	-	1 200
	5533	за 2015 г.	4 513	-	-	17 722	-	(240)	-	-	-	-	-	9 015
	5514	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21 995
	5534	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2016 г.	23 206	-	-	1 757	36	(15 223)	-	-	-	-	-	-
	5520	за 2015 г.	4 513	-	-	18 933	-	(240)	-	-	-	-	-	9 745
														23 206

24

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.			На 31 декабря 2015 г.			На 31 декабря 2014 г.		
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора
Всего	5540	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:										
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло					
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2016 г.	-	665 000	-	-	-	-	-	-	665 000
	5571	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
кредиты	5552	за 2016 г.	-	665 000	-	-	-	-	-	-	665 000
	5572	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5575	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5580	за 2016 г.	6 541	26 366	71 293	(52 102)	-	-	X	X	52 103
	5580	за 2015 г.	2 073	4 469	-	-	-	-	-	-	6 541
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2016 г.	291	6	-	(290)	-	-	-	-	7
	5581	за 2015 г.	-	291	-	-	-	-	-	-	291
авансы полученные	5562	за 2016 г.	-	103	-	-	-	-	-	-	103
	5582	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2016 г.	6 250	-	-	(2 077)	-	-	5	-	4 178
	5583	за 2015 г.	2 073	4 177	-	-	-	-	-	-	6 250
кредиты	5564	за 2016 г.	-	-	71 049	(49 735)	-	-	-	-	21 313
	5584	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2016 г.	1	26 501	-	-	-	-	-	-	26 501
	5586	за 2015 г.	-	1	-	-	-	-	-	-	1
	5567	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2015 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5560	за 2016 г.	6 541	691 366	71 293	(52 102)	-	X	X	X	717 103
	5570	за 2015 г.	2 073	4 469	-	-	-	X	X	X	6 541

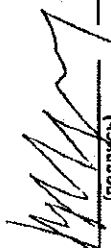
5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
	5593	-	-	-


 Руководитель Штербанов Владимир
 Бойчев
 (подпись) (расшифровка подписи)
 24 марта 2017 г.

6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2016 г.	за 2015 г.
Материальные затраты	5610	12	1
Расходы на оплату труда	5620	3 036	630
Отчисления на социальные нужды	5630	849	195
Амортизация	5640	72	36
Прочие затраты	5650	5 148	5 302
Итого по элементам	5660	9 117	6 164
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5690	9 117	6 164

Руководитель  Штерянов Владимир
Бойчев
(подпись) (расшифровка подписи)

24 марта 2017 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	68	-	-	-	68
в том числе:						
отпуска и компенсации	5701	68	-	-	-	68

Руководитель Штерянов Владимир Бойчев
 (подпись) (расшифровка подписи)
 24 марта 2017 г.

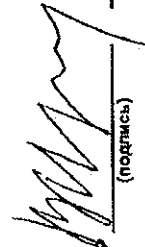
8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	-	-	-
	5811	-	-	-

Руководитель Штернянов Владимир Бойчев
 (подпись) (расшифровка подписи)
 24 марта 2017 г.

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2016 г.		за 2015 г.	
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-	-	-
в том числе:					
на текущие расходы	5901	-	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-	-	-
		На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Бюджетные кредиты - всего	5910	-	-	-	-
за 2016 г.	5920	-	-	-	-
за 2015 г.	5911	-	-	-	-
в том числе:	5921	-	-	-	-
за 2016 г.		-	-	-	-
за 2015 г.		-	-	-	-


 Руководитель _____
 Штерянов Владимир
 Бойчев
 (подпись) _____
 (расшифровка подписи)
 24 марта 2017 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и
отчету о финансовых результатах**

ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» за 2016 год

Содержание

1. Общие сведения	- 3
2. Информация об Аудиторе Общества	- 4
3. Основы составления отчетности	- 4
4. Информация об учетной политике	- 4
5. Основные средства	- 4
6. Финансовые вложения	- 6
7. Дебиторская и кредиторская задолженность	- 7
8. Денежные средства и денежные эквиваленты	- 8
9. Информация о размещенных ценных бумагах Общества	- 9
10. Оценочные обязательства	- 10
11. Уставный, добавочный и резервный капитал	- 10
12. Финансовые результаты хозяйственной деятельности	- 11
13. Прочие доходы и расходы	- 11
14. Информация об учете расчетов по налогу на прибыль	- 12
15. Информация о связанных сторонах	- 12
16. Операции со связанными сторонами	- 13
17. События после отчетной даты, условные и оценочные обязательства, условные активы	- 13

1. Общие сведения

Публичное акционерное общество «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» (далее – Общество) зарегистрировано 17 апреля 2014 года. Свидетельство выдано МИФНС № 46 по г. Москве, ОГРН 1147746431469, ИНН 7714933728, КПП 771401001.

Полное фирменное наименование на русском языке – Публичное акционерное общество «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» (далее – Общество).

Сокращенное фирменное наименование на русском языке – ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ».

Полное фирменное наименование на английском языке – Public joint stock company «INVEST-DEVELOPMENT».

Сокращенное фирменное наименование на английском языке – PJSC «INVEST-DEVELOPMENT».

Место нахождения: 125040, г. Москва, Ленинградский проспект, дом 20, стр.1

Общество имеет дочерние организации:

1. Общество с ограниченной ответственностью (ООО) «Инвест Кэпитал», зарегистрированную 17 февраля 2015 года. Свидетельство выдано МИФНС № 18 по Республике Татарстан, ОГРН 1151690012198, ИНН 1655320469, КПП 165501001. Место нахождения ООО «Инвест Капитал» - 420043, г. Казань, ул. Вишневского, 24, офис 304. Доля владения – 100%.
2. Единоличное общество с ограниченной ответственностью (ЕООД) «ГОЛЬФ ПЛЮС», ЕИК/ПИК 131366885/1188/2005 110, зарегистрированное в торговом реестре Республики Болгария агентством регистрации города Варна с местом нахождения в Республике Болгария, г. Варна, 9000, область Варна, муниципалитет Варна, р-н Приморски, ж.к. ж.к. Свети Свети Константин Елена, административное здание. В – 100%.

Услуги по ведению реестра владельцев именных ценных бумаг для Общества оказывает Акционерное общество «Независимая регистраторская компания», имеющее лицензию на осуществление деятельности по ведению реестра № 10-000-1-00252 от 6 сентября 2002 г., выданную ФСФР России. ИНН: 7705038503, место нахождения: 107076, г. Москва, ул. Стромьнка, д. 18, корп. 5Б.

Единоличным исполнительным органом Общества. является генеральный директор:

- до 16 февраля 2016 г. - Старшов Александър Вячеславов.

- с 17 февраля 2016 г. – Штерянов Владимир Бойчев.

Акционерами Общества являются:

- ЕООД «ЕСКАНА РУСИЯ», зарегистрированное в соответствии с законодательством Республики Болгария, размер доли составляет 55,48%;
- АД «ТЕХНОИМПОРТЭКСПОРТ», зарегистрированное в соответствии с законодательством Республики Болгария, размер доли составляет 41,65%;
- ООО «Болгария Эйр» размер доли 2,87%.

Основным видом деятельности общества в 2016 году являлось финансовое посредничество, предоставление в аренду собственного недвижимого имущества.

Среднесписочная численность работников на 31.12.2015 г. составляла 3 чел., на 31.12.2016 г. - 5 чел.

Общество подлежит обязательному аудиту, так как соответствует критериям, установленным ст.7 Федерального закона № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности» от 30.12.2008 г.

2. Информация об Аудиторе Общества

Аудитором Общества является АО «Энерджи Консалтинг».

Место нахождения: 115054, Российская Федерация, г. Москва, ул. Дубининская, д. 53 стр. 5, ИНН: 7717149511, Телефон: (495) 230-03-10.

Адрес электронной почты, сайт: info@ec-group.ru, <http://www.hlbec.ru>.

Государственная регистрация: ИНН 7717149511, ОГРН 1047717034640.

Член СРО аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС) с 08.12.2016, ОРН 11606069294.

3. Основы составления отчетности

Бухгалтерская отчетность Общества, состоящая из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2016 года, отчета о финансовых результатах за 2016 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (отчета об изменениях капитала за 2016 год и отчета о движении денежных средств за 2016 год) и пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2016 год, сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Единица измерения – тысячи рублей.

4. Информация об учетной политике

Учетная политика Общества сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008), утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.10.2008 №106н:

- активы и обязательства организации существуют обособленно от активов и обязательств собственников этой организации и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);
- организация будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);
- принятая учетная политика применяется последовательно от одного отчетного периода к другому (допущение последовательности применения учетной политики);
- факты хозяйственной деятельности организации относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

Существенные способы ведения бухгалтерского учета, предусмотренные учетной политикой, раскрыты ниже в соответствующих разделах Пояснений.

5. Основные средства

В соответствии с утвержденной Учетной политикой в составе основных средств должны учитываться активы, предназначенные для использования в производстве продукции, при выполнении работ, оказании услуг или для управленческих нужд организации, либо для предоставления за плату во временное владение или пользование в течение периода более 12 месяцев и стоимостью свыше 40 000 рублей.

Срок полезного использования по основным средствам определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением РФ от 01.01.2002 года №1.

Основные средства, предназначенные исключительно для предоставления организацией за плату во временное владение и пользование или во временное пользование с целью получения дохода, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе доходных вложений в материальные ценности.

Начисление амортизации осуществляется линейным способом.

Ежегодная переоценка основных средств не производилась.

Расходы на ремонт объектов основных средств принимаются по фактическим затратам и относятся к тому отчетному периоду, в котором они были произведены.

Основные средства по состоянию на 31.12.2016 и на 31.12.2015 составляют 1 807 036 тыс. руб. и 1 757 081 тыс. руб. соответственно и представлены следующими объектами:

В составе основных средств по состоянию на 31.12.2016 и на 31.12.2015 отражены:

1. Земельные участки, полученные в качестве вклада в уставный капитал:

Наименование	Кадастровая стоимость, тыс. руб.	Обременение прав, тыс. руб.
Земельный участок, кадастровый номер: 16:50:011408:198 площадью 1 180 кв. м. Земельный участок, кадастровый номер: 16:50:011408:199 площадью 2 820 кв.м. Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Ново-Песочная, д. 44. Категория земель участков: земли населенных пунктов	60 510	
Земельный участок, кадастровый номер: 16:50:011134:39 площадью 14 640 кв.м. Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, Вахитовский район, ул. Петербургская (литер А) Категория земель участков: земли населенных пунктов	524 650	Залогодержателем является АО «ИК Банк» на основании кредитного договора от 05.12.2012 № 1/12, сумма обременения 100 000 тыс. руб.
Земельный участок, кадастровый номер: 16:50:060102:3107 площадью 14 640 кв.м. Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Патриса Лумумбы Категория земель участков: земли населенных пунктов Земельный участок площадью 90 000 кв. м. Категория земель участков: земли населенных пунктов	1 170 870	По договору ипотеки от 08.02.2012 залогодержателем является АД «Центральный кооперативный банк» на основании кредитного договора от 21.01.2013 № 80800КР-АА-4291, сумма обременения 27 816 000 ЕВРО (1 774 970 тыс. руб.)
Итого:	1 756 030	

2. Также в составе основных средств по состоянию на 31.12.2016 отражено здание трансформаторной подстанции ТП-9 (1000), приобретенное Обществом в 2015 году, назначение – нежилое, 1-этажной, площадью 47,40 кв. , инвентарный номер 154/10, литер А, адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Петербургская, приобретенное по договору купли- продажи имущества № 2 от 03.06.2015 г. стоимостью 1 087 тыс. руб. Имущество признается амортизируемым. начисляется линейным способом. Сумма начисленной на 31.12.2016 амортизации - 109 тыс. руб.

3. Общество, в соответствии с договором субаренды № А-02-2014 от 12.05.14 с ООО «Болгария Эйр» пользуется нежилым помещением площадью 26,5 кв. м., расположенном в здании по адресу: 125040, г. Москва, Ленинградский проспект, д. 20, стр. 1. Размер ежемесячной арендной платы включает стоимость всех коммунальных платежей и составляет 1 250,80 Евро.

4. В стоимость с инвестиционного актива, к которому относится объект строительства административного комплекса в г. Казани, ул. Ново-Песочная, включены проценты по облигационному займу в размере 50 008 тыс. руб. и стоимость кадастровых работ в сумме 19,5 тыс. руб. Облигации были размещены на Московской бирже с целью привлечения денежных средств для финансирования работ по проектированию и строительству административного комплекса в г. Казани. На объекте ведутся работы по разработке проекта застройки земельных участков с кадастровыми номерами 16:50:011408:206 и 16:50:011408:207 в соответствии с договором от 16.08.16 с проектной организацией ООО «Атлант» ИНН. 7325109081, г. Ульяновск, Московское ш., д. 92, офис 515.

6. Финансовые вложения

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету в сумме фактических затрат на их приобретение.

Учет финансовых вложений ведется в разрезе краткосрочных и долгосрочных финансовых вложений. К долгосрочным финансовым вложениям относятся вложения, если они произведены с намерением получать доходы по ним более одного года. Финансовые вложения отражены в составе оборотных активов, если предполагаемый срок владения ими не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Перевод долгосрочных финансовых вложений в состав краткосрочных финансовых вложений производится при наступлении срока до даты погашения менее 12 месяцев. Начисление причитающегося Обществу дохода по финансовым вложениям осуществляется ежемесячно.

По выданным займам расчет их оценки по дисконтированной стоимости не осуществляется.

Долгосрочные финансовые вложения в виде займа, выданного ООО «Болгария Эйр» по состоянию на 31.12.2016 г. составляют - 304 464 тыс. руб и на 31.12.2015 составляют 352 515 тыс. руб. и займа, выданного ООО «ИНВЕСТ-КЭПИТАЛ» по состоянию на 31.12.2016г. размер которого составляет – 35 850 тыс. руб.

Кроме того, по состоянию на 31.12.2016 в составе долгосрочных финансовых вложений отражены:

- доля в размере 10 тыс. руб. в уставном капитале дочерней организации ООО «Инвест Кэпитал», приобретенная Обществом в 2015 году.
- доля (100%) в уставном капитале ГОЛЬФ ПЛЮС ЕООД (Республика Болгария) в размере 570 192 тыс. рублей, приобретенная Обществом в 2016 году.

В состав краткосрочных финансовых вложений, срок погашения которых составляет по условиям договора менее 12 месяцев, Общество включило:

- займ, выданный ООО «Болгария Эйр», в части суммы обязательства, подлежащей погашению до конца 2017 года в сумме 45 672 тыс. руб.;
- сумма задолженности ГОЛЬФ ПЛЮС ЕООД (Республика Болгария) по договору переуступки долга в размере 74 772 тыс. руб., возникшая в 2016 году;
- займ, выданный ООО «ИНВЕСТ КЭПИТАЛ» в размере 127 тыс. руб.

7. Дебиторская и кредиторская задолженность

По состоянию на 31.12.2016 дебиторская задолженность Общества делится на долгосрочную и краткосрочную. В 2015 году вся сумма дебиторской задолженности Общества относилась к краткосрочной.

По состоянию на 31.12.2016 в составе дебиторской задолженности Общество выделяет:

- долгосрочную задолженность в размере начисленных процентов по договору займа с ООО «ИНВЕСТ-КЭПИТАЛ» в размере 36 тыс. руб.
- краткосрочную дебиторскую задолженность на 31.12.2016 – 9 745 тыс. руб. и на 31.12.2015 – 23 206 тыс. руб.

В том числе, по состоянию на 31.12.2016:

- расчеты с заказчиками - 10 тыс. руб.
- проценты, начисленные по договору переуступки (ГОЛЬФ ПЛЮС) – 1 228 тыс. руб.
- проценты, начисленные по договору займа с ООО «Болгария Эйр» - 7 287 тыс. руб.
- проценты, начисленные по договору займа с ООО «ИНВЕСТ-КЭПИТАЛ» - 10 тыс. руб.
- авансы выданные – 720 тыс. руб.
- расчеты с бюджетом по налогу на прибыль – 484 тыс. руб.
- прочие - 6 тыс. руб.

Структура краткосрочной дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2015 включает:

Наименование показателя	код строки в Бухгалтерском балансе	Данные за 2015 г. из отчетности за 2015 г.	Данные за 2015 г. из отчетности за 2016 г.	Изменения, тыс. руб.
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	829	827	-2
Дебиторская задолженность	1230	23 200	23 206	6
в том числе:				
проценты начисленные		20 162	20 162	-
расчеты с заказчиками		10	10	-
авансы полученные		1 200	1 200	-
расчеты с бюджетом по прибыли		1 828	1 828	-
расчеты с бюджетом по земельному налогу		-	6	6

По состоянию на 31.12.2016 и 31.12.2015 кредиторская задолженность Общества является краткосрочной и составляет 30 790 тыс. руб. и 6 537 тыс. руб. соответственно.

По состоянию на 31.12.2016:

- задолженность перед поставщиками и заказчиками – 26 506 тыс. руб.

в том числе:

- по договору переуступке долга – 26 499 тыс. руб.
- авансы полученные – 103 тыс. руб.
- задолженность перед бюджетом – 4 179 тыс. руб.

в том числе:

- по налогу на землю – 4168 тыс. руб.
- прочие кредиторы – 2 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2015 г.:

- прочие кредиторы – 291 тыс. руб.
- задолженность перед бюджетом (по налогу на землю) – 6 246 тыс. руб.

В бухгалтерской отчетности за 2016 год были внесены корректировки в данные о кредиторской задолженности, отраженные в бухгалтерской отчетности за 2015 год.. Результаты корректировки представлены в таблице:

Наименование показателя	код строки в Бухгалтерском балансе	Данные за 2015 г. из отчетности за 2015 г.	Данные за 2015 г. из отчетности за 2016 г.	Изменения, тыс. руб.	Пояснения
Кредиторская задолженность	1520	6 537	6 541	4	
в том числе:					
расчеты с заказчиками, подрядчиками		291	291		
авансы полученные		-	-		
расчеты с бюджетом		6 246	6 249	3	
в том числе: по земельному налогу		6 235	6 240	5	
расчеты по налогу на имущество		11	9	- 2	
прочие кредиторы		-	1	1	

8. Денежные средства и денежные эквиваленты

По статье «Денежные средства и денежные эквиваленты» отражены денежные средства, находящиеся на расчетных и валютных счетах Общества в АО «ИК Банк»

В Отчете о движении денежных средств поступления от покупателей и заказчиков, платежи поставщикам и подрядчикам отражены без учета НДС.

Заблокированных счетов по состоянию на отчетную дату нет, картотека к расчетным счетам отсутствует.

Общество не имеет открытых и не использованных кредитных, овердрафтных линий.

Общество не имеет не использованных поручительств третьих лиц.

9. Информация о размещенных ценных бумагах Общества.

Решением о выпуске ценных бумаг от 25.12.2015 г. ЗАО «ФБ ММВБ» допущены к торгам ценные бумаги Общества:

- Биржевые облигации процентные неконвертируемые документарные на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии БО-01 количестве 700 000 (Семьсот тысяч) штук, номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая общей номинальной стоимостью 700 000 000 (Семьсот миллионов) рублей со сроком погашения в 3 640-й (Три тысячи шестьсот сороковой) день с даты начала размещения биржевых облигаций;

- Облигации размещены путем открытой подписки, с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев и по усмотрению Общества.
- Облигации подлежат хранению в депозитарии: наименование депозитария: Небанковская кредитная организация акционерное общество «Национальный расчетный депозитарий», сокращенно - АО НРД, местонахождения: г. Москва, ул. Спартаковская, д. 12.
- Дата окончания размещения облигаций на Московской бирже – 14.04.2016 г.;
- Идентификационный номер выпуска 4BO2-01-15857-A от 25.12.15, ISIN RU000A0JWCW9;
- Количество размещенных облигаций – 665 000 (Шестьсот шестьдесят пять тысяч) штук, размер сделки в денежном выражении – 665 000 000 (Шестьсот шестьдесят пять миллионов) рублей.
- Размер сделки в процентах от стоимости активов Общества – 30,99%. Сделка одобрена Советом директоров 28.01.2016, Протокол № 19 от 28.01.2016 г.
- Первый купонный период облигации с 14.04.16 по 13.10.16. По окончании первого купонного периода Обществом выплачен доход в размере 49 735 тыс. руб.
- Размер ставки первого купона определен решением исполнительного органа Общества от 08.04.16 № 5 и составляет 74 рубля 79 коп. на одну облигацию или 15(Пятнадцать) процентов годовых. В соответствии с приказом Генерального директора Общества от 05.04.16 № 4 процентная ставка по второму, третьему, четвертому, пятому и шестому купонам облигаций установлена равной ставке по первому купону облигаций.
- Сроки последующих купонных периодов:
 Второй купонный период: с 13.10.16 по 13.04.17;
 Третий купонный период: с 13.04.17 по 12.10.17;
 Четвертый купонный период: с 12.10.17 по 12.04.18;
 Пятый купонный период: с 12.04.18 по 11.10.18;
 Шестой купонный период: с 11.10.18 по 11.04.19;
- Периодичность начисления процентов по облигациям в учете Общества – квартал, НКД на конец отчетного периода по данным торгов Московской биржи.
- Наличие обеспечения – по биржевым облигациям данного выпуска обеспечение не предусмотрено;
- Размещение облигаций Общества осуществлялось с привлечением брокера, являющимся посредником при размещении ценных бумаг и именуемый андеррайтером, действующим по поручению и за счет Общества. Наименование андеррайтера – АО «ЮниКредит Банк», ИНН. 7710030411. Стоимость услуг по договору от 14.01.16 № 450/1/16 составила – 2 210 тыс. рублей.
- Для оказания юридических услуг в сфере обращения ценных бумаг и для подготовки проспекта эмиссии ценных бумаг Обществом был привлечен финансовый консультант в лице ООО «ПвК Юридические услуги», ИНН. 7710971401. Стоимость услуг консультанта составила 1 536 тыс. рублей. Расходы на оплату услуг андеррайтера и консультанта, которые в сумме составили 3 746 тыс. рублей и были сопряжены с организацией выпуска и размещения облигаций Общества признаны в учете в качестве расходов будущих периодов на срок, совпадающий со сроком размещения ценных бумаг и составляющий 120 месяцев или 10 лет.
- Основные цели эмиссии и направления использования средств, полученных в результате размещения облигаций – привлечение финансирования для проектирования и строительства бизнес-центра в г. Казани, Вахитовский район, ул. Ново-Песочная. Проект классифицируется как среднесрочный.
- Первый этап бизнес-плана финансируется за счетными средствами в размере 9 862 000 USD, включает в себя проектирование и застройку бизнес комплекса. Который будет состоять бизнес части общей площадью 5910,7 кв.м. и подземной парковки на 86 мест и наземной на 22 машиномест.
- Начало проектирования - осень 2016 года. С проектной организацией (ООО «Атлант», ИНН.7325109081 заключен договор от 16.08.2016 на разработку проектной (рабочей) документации по застройке земельных участков на ул. Н-Песочной. Стоимость первого этапа – 18 000 тыс. руб. Стоимость следующих этапов проектных работ подлежит определению и

согласованию на основе полученных данных и разрешительной документации. Сроки строительства отражены в план-графике.

Общий объем финансирования проекта составляет 10 263 000 USD, из которых 9 862 000 USD привлекаемые кредитные средства.

В результате инвестиционной деятельности чистая прибыль составит 2 455 000 USD. Более подробный расчет экономических показателей проекта отражен в бизнес – плане.

Курс USD к рублю в бизнес-плане принят в размере 66 руб./USD.

Ставка по кредиту 15%.

Согласно п. 7 Положения по бухгалтерскому учету "Учет расходов по займам и кредитам" (ПБУ 15/2008), утвержденного Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 107н, расходы на займы признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

Под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и изготовление. К инвестиционным активам относятся объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету заемщиком-инвестором в качестве основных средств (включая земельные участки), нематериальных активов или иных внеоборотных активов (абз. 3 п. 7 ПБУ 15/2008).

В финансовой отчетности Общества по состоянию на 31.12.16 в составе стоимости инвестиционного актива отражен накопленный купонный доход в размере 50 008 тыс. руб.

10. Оценочные обязательства

Оценочные обязательства по состоянию на 31.12.2015 в размере начисленного на конец отчетного года резерва отпусков составляют – 68 тыс. руб.

Оценочные обязательства по состоянию на 31.12.2016 в размере начисленного на конец отчетного года резерва отпусков составляют – 68 тыс. руб.

11. Уставный, добавочный и резервный капитал

Уставный капитал Общества по состоянию на 31.12.2016 и на 31.12.2015 составляет 2 110 524 тыс. руб., и состоит из обыкновенных именных акций в количестве 2110524 штук, номинальной стоимостью 1 тыс. руб. каждая.

В Уставный капитал внесено имущество и денежные средства.

ООО "Болгария Эйр" внесено в оплату земельный участок, принадлежащий ООО "Болгария Эйр" на праве собственности. Стоимость данного имущества составила 60 510 тыс. рублей;

ЕООД "ЕСКАНА РУСИЯ" внесено в оплату земельный участок, принадлежащий ЕООД "ЕСКАНА РУСИЯ" на праве собственности. Стоимость данного имущества составила 1 170 870 тыс. рублей;

АД "ТЕХНОИМПОРТЭКСПОРТ" внесено в оплату денежные средства в размере 354 494 тыс. рублей, и земельный участок, принадлежащий АД "ТЕХНОИМПОРТЭКСПОРТ" на праве собственности. Стоимость земельного участка составила 524 650 тыс. рублей.

Акции Общества, распределенные при его учреждении по состоянию на 31.12.2015 полностью оплачены.

Резервный капитал Общества решением общего собрания акционеров от 30.04.14 в размере 684 тыс. руб., был сформирован, но не был отражен в финансовой отчетности за 2015 год в связи с отсутствием информации у исполнителя.

Ниже приводится корректировочная таблица в отношении резервного капитала за 2015-2016 г.г.

Наименование показателя	код строки	Данные за 2015 г. из отчетности за 2015 г.	Данные за 2015 г. из отчетности за 2016 г.	Изменения, тыс. руб.	Пояснения
Резервный капитал	1360	-	684	684	Техническое исправление

В 2016 решение о формировании резервного капитала в повестку дня общего собрания акционеров от 31.05.2016 г. не вносилось и не рассматривалось.

12. Финансовые результаты хозяйственной деятельности

Доходы и расходы Общества, в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности подразделяются на доходы и расходы по обычным видам деятельности и прочие доходы и расходы.

В 2016 году Общество получило доход от сдачи недвижимого имущества в аренду в размере 101 тыс. руб., оказания финансовых услуг – 357 тыс. руб., в 2015 год Обществом получен доход в размере 17 тыс. руб. о сдачи в аренду имущества, прочие доходы отсутствовали.

Управленческие расходы включают затраты, связанные с управлением Обществом в целом, которые признаются полностью в отчетном периоде, в том числе, следующие виды расходов:

Наименование расходов	За 2015 год, тыс. руб.	За 2016 год, тыс. руб.
заработная плата	825	3 885
аренда офиса	859	1 113
амортизация	36	72
аудиторские услуги	350	1 088
услуги регистратора	160	130
нотариальные	54	160
командировочные	89	0
информационные	2 767	851
услуги депозитария	0	135
услуги листинга	0	120
канцтовары	0	15
прочие	1 024	1 548
Итого:	6 164	9 117

13. Прочие доходы и расходы.

Прочие доходы Общества в 2016 году и в 2015 году составили 83 337 тыс. руб. и 33 296 тыс. руб. соответственно. Доходы от продажи валюты в отчетности за 2016 год отражены развернуто и составили 45 127 тыс. руб.. В пояснениях - доходы от продажи валюты расшифровываются свернуто.

В том числе:

Наименование прочих доходов	За 2015 год, тыс. руб.	За 2016 год, тыс. руб.
доход от финансовых вложений	0	43 016
проценты по долгосрочному займу	29 828	33 640
курсовые разницы	3 052	6 681
доходы, связанные с продажей валюты	416	0
Итого:	33 296	83 337

Прочие расходы Общества в 2016 году и в 2015 году составили 48 536 тыс. руб. и 12 232 тыс.руб. соответственно.

Расходы от продажи валюты в отчетности за 2016 год отражены развернуто и составили 45 216 тыс. руб.. В пояснениях - доходы от продажи валюты расшифровываются свернуто.

41

Наименование прочих расходов	За 2015 год, тыс. руб.	За 2016 год, тыс. руб.
расходы от списания финансовых вложений	0	32 670
госпошлина	23	52
расходы, связанные с продажей валюты	3 166	89
услуги банка	34	769
курсовые разницы	561	3 092
налог на землю	8 313	8 290
налог на имущество	13	22
отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты	56	2 337
резерв на оплату отпусков	68	0
пени	0	244
Расходы, относящиеся к прошлым периодам		971
Итого:	12 232	48 536

14. Информация об учете расчетов по налогу на прибыль

Общество является плательщиком налога на прибыль и применяет Положение по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" ПБУ 18/02, утвержденное Приказом Минфина России от 19 ноября 2002 г. N 114н "Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" ПБУ 18/02" (далее - ПБУ 18/02).

- условный расход по налогу на прибыль Общества на 31.12.16 и на 31.12.15 составил 1 020 тыс. руб. и 2 983 тыс. руб. соответственно.

- постоянные разницы в сумме 626 тыс. руб., возникшие в отчетном периоде в результате пересчета внереализационных доходов в виде начисленных процентов по долговым обязательствам ЕООД ГОЛЬФ ПЛЮС по договору переуступки долга по рыночным ставкам (12%) годовых в налоговом учете против 7% годовых в бухгалтерском учете и повлекшие корректировку условного расхода по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль.

15. Информация о связанных сторонах

Акционерами Общества являются:

Единоличное общество с ограниченной ответственностью «ЭСКАНА РУСИЯ» (далее – Контролирующее общество), зарегистрированное в соответствии с законодательством Республики Болгария, размер доли составляет 55,48%;

Акционерное общество «ТЕХНОИМПОРТЭКСПОРТ», зарегистрированное в соответствии с законодательством Республики Болгария, размер доли составляет 41,65%;

Общество с ограниченной ответственностью «Болгария Эйр», зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации размер доли составляет 2,87%.

Общество с ограниченной ответственностью «ИНВЕСТ-КЭПИТАЛ», зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации, доля участия – 100%.

ЕООД «ГОЛЬФ ПЛЮС», зарегистрированное в соответствии с законодательством Республики Болгария, доля участия – 100 %.

Конечными бенефициарами Общества являются физические лица - граждане Республики Болгария Евстатиен Венцеслав Стоянов с долей участия 55,48% и Тодоров Иван Стоев с долей участия 41,65%.

16. Операции со связанными сторонами

Размер вознаграждения, выплаченного основному управленческому персоналу в отчетном периоде (с учетом налогов и иных обязательных платежей), составил 3 885 тыс. рублей, в 2015 году – 825 тыс. руб.

Ниже представлена информация о денежных потоках между Обществом и связанными сторонами, отраженных в составе соответствующих показателей Отчета о движении денежных средств.

Полученные от связанных сторон денежные средства по договору переуступки долга и договорам займов составляют:

(тыс. руб.)

Наименование	Начало 2016 года	Получено, тыс. руб.	Погашено, тыс. руб.	На конец 2016 года
ЕООД «ГОЛЬФ ПЛЮС»	0	107 443	32 670	74 773
ООО «ИНВЕСТ-КЭПИТАЛ»	0	35 977	0	35 977
ООО «Болгария Эйр»	361 554	0	11 418	350 136

По начисленным процентам:

(тыс. руб.)

Наименование	Начало 2016 года	Начислено, тыс. руб.	Погашено, тыс. руб.	На конец 2016 года
ЕООД «ГОЛЬФ ПЛЮС»	0	4 053	2 824	1 228
ООО «ИНВЕСТ-КЭПИТАЛ»	0	46	0	46
ООО «Болгария Эйр»	20 162	29 617	42 492	7 287

17. События после отчетной даты, условные и оценочные обязательства, условные активы.

Существенных фактов хозяйственной деятельности Общества, произошедших в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, не происходило. Условные обязательства и условные активы у Общества отсутствуют.

Генеральный директор

Главный бухгалтер

24.03.2017 г.



Штерянов В.Б.

Белянская М.Г.