

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**Акционерам публичного акционерного общества «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»
о бухгалтерской отчетности публичного
акционерного общества «ИНВЕСТ-
ДЕВЕЛОПМЕНТ» за период с 1 января
по 31 декабря 2017 года**

**Москва
2018**

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Акционерам публичного акционерного общества «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности публичного акционерного общества «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» (ОГРН 1147746431469, место нахождения: 125040, Россия, г. Москва, Ленинградский проспект, 20, стр. 1), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2017 года, отчета о финансовых результатах за 2017 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2017 год и отчета о движении денежных средств за 2017 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2017 год.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение публичного акционерного общества «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» по состоянию на 31 декабря 2017 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2017 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для аудита годовой бухгалтерской отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте аудита годовой бухгалтерской отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения об этих вопросах.

Оценка и классификация финансовых вложений по срокам погашения - пояснение 3.1 (табличная часть), пояснения 4.3 (текстовая часть) к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

В качестве ключевых вопросов аудита определены вопросы в отношении представления и раскрытия в бухгалтерской отчетности информации о финансовых вложениях.

В годовой бухгалтерской отчетности Общества отражены существенные финансовые вложения в виде вкладов в уставные капиталы других организаций (дочерних хозяйственных обществ) и предоставленных другим организациям займов. Финансовые вложения составляют порядка 32 процентов от всего объема активов Общества на отчетную дату. Предоставленные займы на регулярной основе приносят Обществу экономические выгоды в виде процентов. Доходы в форме дивидендов в отчетном периоде отсутствовали. Финансовые вложения не имеют текущей рыночной стоимости и в отношении них требовалось оценить риск существенного снижения стоимости ниже величины экономических выгод, которые Общество рассчитывает получить от данных финансовых вложений в обычных условиях своей деятельности.

Наши аудиторские процедуры в отношении представления в бухгалтерской отчетности информации о финансовых вложениях включали: проведение процедур по существу в отношении тестирования финансовых вложений на предмет соблюдения условий обесценения с целью анализа правомерности отсутствия формирования резерва под обесценение финансовых вложений; тестирование корректности расчета признаваемых доходов в виде процентов за отчетный период по предоставленным займам; анализ правильности классификации финансовых вложений в бухгалтерской отчетности на долгосрочные и краткосрочные. Мы также оценили достаточность раскрытий, сделанных Обществом, в отношении финансовых вложений и применяемой учетной политики в соответствующей части.

Ответственность руководства и члена Совета директоров аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Член Совета директоров аудируемого лица несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является

гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

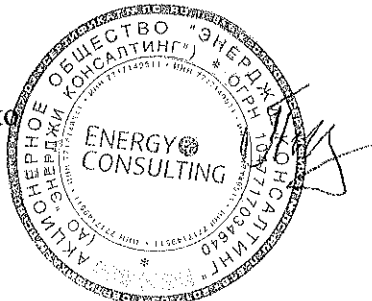
В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»
за период с 1 января по 31 декабря 2017 года**

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством и членом Совета директоров аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о значимых вопросах, выявленных в ходе аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого составлено
аудиторское заключение



А.И. Першина

Аудиторская организация:

Акционерное общество «Энерджи Консалтинг»,
Государственный регистрационный номер 1047717034640.
Место нахождения: 119071, город Москва, Проспект Ленинский, дом 15А, офис 1129
Член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (ААС),
основной регистрационный номер (ОПНЗ) 11606069294.

31 марта 2018 года

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2017 г.

Организация **ПАО "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

Местонахождение (адрес)

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

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710001		
31	12	2017
29381514		
7714933728		
65.23		
12247	34	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	1 906 884	1 807 036	1 757 081
	в том числе:				
	земельные участки		1 756 030	1 756 030	1 756 030
	здания и сооружения		906	979	1 051
	вложения в инвестиционный актив		149 947	50 028	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	936 986	910 515	352 525
	в том числе:				
	участие в капитале		570 202	570 202	10
	предоставленные займы		366 785	340 313	352 515
	Отложенные налоговые активы	1180	15 253	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	6 560	3 949	-
	в том числе:				
	расходы будущих периодов		6 560	3 949	-
	Итого по разделу I	1100	2 865 683	2 721 500	2 109 606
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	346	189	828
	Дебиторская задолженность	1230	7 367	9 765	23 189
	в том числе:				
	долгосрочная		3 272	36	-
	краткосрочная		4 095	9 729	23 189
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	127	120 572	9 039
	в том числе:				
	выданные займы		127	120 572	9 039
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	3 246	4 726	73
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	11 086	135 253	33 129
	БАЛАНС	1600	2 876 770	2 856 753	2 142 735

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 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	857	684	684
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	46 253	28 374	24 918
	Итого по разделу III	1300	2 157 633	2 139 582	2 136 126
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	665 000	665 000	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	19 894	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	684 894	665 000	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	21 313	21 313	-
	Кредиторская задолженность	1520	12 861	30 790	6 541
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	68	68	68
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	34 242	52 171	6 609
	БАЛАНС	1700	2 876 770	2 856 753	2 142 735

Руководитель

(подпись)

Штерянов Владимир Бойчев

(расшифровка подписи)

16 марта 2018 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2017 г.

Организация **ПАО "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

Дата (число, месяц, год)

Форма по ОКУД

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

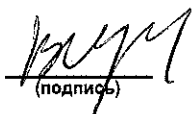
по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2017
29381514		
7714933728		
65.23		
12247	34	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Выручка	2110	102	459
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	102	459
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(7 624)	(9 117)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(7 522)	(8 658)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	31 965	33 640
	Проценты к уплате	2330	-	(21 041)
	Прочие доходы	2340	127 920	94 824
	Прочие расходы	2350	(129 670)	(93 663)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	22 693	5 102
	Текущий налог на прибыль	2410	-	(1 646)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(103)	(626)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(19 894)	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	15 253	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	18 052	3 456

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 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	18 052	3 456
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)
Штерьянов Владимир
Бойчев

(расшифровка подписи)

16 марта 2018 г.

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2017 г.**

Коды			
0710003			
31	12	2017	
29381514			
7714933728			
65.23			
12247	34		
384			

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

ОКФС

по ОКФС / ОКФС

по ОКЕИ

Организация **ПАО "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 2015 г.	3100	2 110 524	-	-	684	24 918	2 136 126
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	3 456	3 456
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	3 456	3 456
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	-	-
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							
переоценка имущества	3221	X	X	X	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3222	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3224	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3225	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3226	-	-	-	-	-	-
Изменение добавочного капитала	3227	X	X	X	X	-	-
Изменение резервного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2016 г.	3240	X	X	X	-	-	X
За 2017 г.	3200	2 110 524	-	-	684	28 374	2 139 582
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	18 051	18 051
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	18 051	18 051
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток							
переоценка имущества	3321	X	X	X	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3322	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3324	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3325	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3326	-	-	-	-	-	-
Изменение добавочного капитала	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение резервного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3340	X	X	X	173	(173)	X
За 2017 г.	3300	2 110 524	-	-	857	46 253	2 157 634

2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	Изменения капитала за 2016 г.		На 31 декабря 2015 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	2 136 143		-	2 136 143
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	(17)	-	-	(17)
после корректировок	3500	2 136 126		-	2 136 126
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	24 935			24 935
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	(17)	-	-	(17)
после корректировок	3501	24 918			24 918
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Чистые активы	3600	2 157 633	2 139 582	2 136 126

Руководитель  Штерьянов Владимир Бойчев
(подпись) (расшифровка подписи)

16 марта 2018 г. _____

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2017 г.**

Организация **ПАО "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

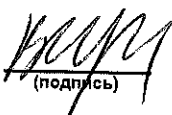
Форма по ОКУД
 Дата (число, месяц, год) _____
 по ОКПО _____
 ИНН _____
 по ОКВЭД _____
 по ОКОПФ / ОКФС _____
 по ОКЕИ _____

Коды		
0710004		
31	12	2017
29381514		
7714933728		
65.23		
12247	34	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	120	6 257
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	404
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	102	93
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	18	5 760
Платежи - всего	4120	(22 332)	(47 790)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(5 914)	(5 778)
в связи с оплатой труда работников	4122	(4 046)	(3 891)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(14 920)
налога на прибыль организаций	4124	(23)	(302)
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(12 349)	(22 899)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(22 212)	(41 533)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	233 332	99 750
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	176 144	54 434
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	57 188	45 316
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(213 127)	(717 555)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	(570 192)
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(113 656)	(112 548)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	(99 471)	(34 815)
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	20 205	(617 805)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 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 (участников)	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	(2 007)	5 579
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	4 726	73
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	3 245	4 726
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	526	(926)

Руководитель



(подпись)

Штерянов Владимир Бойчев

(расшифровка подписи)

16 марта 2018 г.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
					Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2017 г.	1 757 117	(109)	-	-	-	(72)	-	-	1 757 117	(181)
	5210	за 2016 г.	1 757 117	(36)	-	-	-	(72)	-	-	1 757 117	(109)
Земельные участки	5201	за 2017 г.	1 756 030	-	-	-	-	-	-	-	1 756 030	-
	5211	за 2016 г.	1 756 030	-	-	-	-	-	-	-	1 756 030	-
Здания	5202	за 2017 г.	1 087	(109)	-	-	-	(72)	-	-	1 087	(181)
	5212	за 2016 г.	1 087	(36)	-	-	-	(72)	-	-	1 087	(109)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2016 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	5240	за 2017 г.	50 028	99 920	-	-	149 947
	5250	за 2016 г.	-	50 028	-	-	50 028
в том числе: Ново-Песочная	5241	за 2017 г.	50 028	99 920	-	-	149 947
	5251	за 2016 г.	-	50 028	-	-	50 028

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

Наименование показателя	Код	за 2017 г.	за 2016 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 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	906	979	1 051
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	876	812	1 014
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	2 015 599	1 874 970	1 904 660
	5287	-	-	-

Руководитель  (подпись) Штерянов Владимир Бойчев
(расшифровка подписи)

16 марта 2018 г.

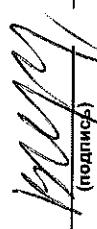
3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

3.1. Наличие и движение финансовых вложений												
Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)			
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные - всего	5301	за 2017 г.	910 515	-	104 831	(78 360)	-	-	-	936 986	-	
	5311	за 2016 г.	352 525	-	606 042	(48 051)	-	-	-	910 515	-	
в том числе:												
	5302	за 2017 г.	570 202	-	-	-	-	-	-	570 202	-	
участие в капитале дочерних обществ	5312	за 2016 г.	10	-	570 192	-	-	-	-	570 202	-	
	5303	за 2017 г.	340 314	-	104 831	(78 360)	-	-	-	366 785	-	
	5313	за 2016 г.	352 515	-	35 850	(48 051)	-	-	-	340 314	-	
	5305	за 2017 г.	120 572	-	-	(120 444)	-	-	-	127	-	
Краткосрочные - всего	5315	за 2016 г.	9 039	-	155 621	(44 088)	-	-	-	120 572	-	
в том числе:												
	5306	за 2017 г.	120 572	-	-	(120 444)	-	-	-	127	-	
займы выданные	5316	за 2016 г.	9 039	-	155 621	(44 088)	-	-	-	120 572	-	
	5300	за 2017 г.	1 031 087	-	104 831	(198 804)	-	-	-	937 113	-	
Финансовых вложений - итого	5310	за 2016 г.	361 564	-	761 663	(92 139)	-	-	-	1 031 087	-	

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:	5325	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-

Руководитель  Штерянов Владимир
Бойчев
(подпись)
(расшифровка подписи)

16 марта 2018 г.

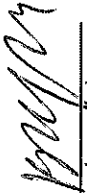
4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

4.1. паличие 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	выбыло			убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	
						себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2017 г.	-	-	19	(19)	-	-	-	X	-	-	
	5420	за 2016 г.	-	-	12	(12)	-	-	-	X	-	-	
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2017 г.	-	-	19	(19)	-	-	-	-	-	-	
	5421	за 2016 г.	-	-	12	(12)	-	-	-	-	-	-	
Готовая продукция	5402	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5422	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары для перепродажи	5403	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5423	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5425	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5407	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5427	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5408	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5428	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 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
(подпись) Бойчев
(расшифровка подписи)

16 марта 2018 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло			перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	примитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва				
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2017 г.	-	-	3 236	-	-	-	-	-	-	3 272	-
	5521	за 2016 г.	-	-	36	-	-	-	-	-	-	36	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2017 г.	36	-	3 236	-	-	-	-	-	-	3 272	-
	5524	за 2016 г.	-	-	36	-	-	-	-	-	-	36	-
	5505	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5525	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2017 г.	9 764	-	1 592	22 378	(29 604)	-	-	-	-	4 094	-
	5530	за 2016 г.	23 189	-	1 758	-	(15 223)	-	-	-	5	9 728	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2017 г.	10	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-
	5531	за 2016 г.	10	-	-	-	-	-	-	-	-	10	-
Авансы выданные	5512	за 2017 г.	720	-	382	-	(170)	-	-	-	-	932	-
	5532	за 2016 г.	1 200	-	217	-	(697)	-	-	-	-	720	-
Прочая	5513	за 2017 г.	9 034	-	1 209	22 378	(29 434)	-	-	-	-	3 152	-
	5533	за 2016 г.	21 979	-	1 541	-	(14 525)	-	-	-	5	8 999	-
	5514	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5534	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5500	за 2017 г.	9 764	-	4 828	22 378	(29 604)	-	-	X	X	7 366	-
	5520	за 2016 г.	23 189	-	1 794	-	(15 223)	-	-	X	X	9 764	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.		На 31 декабря 2016 г.		На 31 декабря 2015 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего							
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5540	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5541	-	-	-	-	-	-
прочая	5542	-	-	-	-	-	-
	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности											
Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из долгосрочную задолжен-	перевод из дебиторской в кредиторскую задолжен-	перевод из кредиторской в дебиторскую задолжен-	Остаток на конец периода
				поступление		погашение	списание на финансовый результат				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по отделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления						
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2017 г.	665 000	-	-	-	-	-	-	-	665 000
в том числе:	5571	за 2016 г.	-	665 000	-	-	-	-	-	-	665 000
кредиты	5552	за 2017 г.	665 000	-	-	-	-	-	-	-	665 000
займы	5572	за 2016 г.	-	665 000	-	-	-	-	-	-	665 000
	5553	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5573	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5554	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5575	за 2016 г.	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2017 г.	52 103	148	99 760	(117 737)	-	-	X	-	-
в том числе:	5580	за 2016 г.	6 541	26 366	71 293	(52 102)	-	-	-	-	34 274
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2017 г.	7	437	-	-	-	-	-	-	52 103
	5581	за 2016 г.	291	6	-	(290)	-	-	-	-	444
авансы полученные	5562	за 2017 г.	103	-	-	-	-	-	-	-	7
	5582	за 2016 г.	-	103	-	-	-	-	-	-	103
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2017 г.	4 178	(289)	289	(2 096)	-	-	-	-	103
	5583	за 2016 г.	6 250	(244)	244	(2 077)	-	-	-	-	2 082
кредиты	5564	за 2017 г.	21 313	-	99 471	(99 471)	-	-	5	-	4 178
	5584	за 2016 г.	-	-	71 049	(49 735)	-	-	-	-	21 313
займы	5565	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	21 313
	5585	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2017 г.	26 501	-	-	-	-	-	-	-	-
	5586	за 2016 г.	1	26 501	-	(16 170)	-	-	-	-	10 331
	5567	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	26 501
	5587	за 2016 г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2017 г.	717 103	148	99 760	(117 737)	-	-	X	X	699 274
	5570	за 2016 г.	6 541	691 366	71 293	(52 102)	-	-	X	X	717 103

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
	5593	-	-	-

Руководитель  Штерянов Владимир
Бойчев
(подпись)
(расшифровка подписи)

16 марта 2018 г.

205

6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2017 г.	за 2016 г.
Материальные затраты	5610	19	12
Расходы на оплату труда	5620	3 196	3 036
Отчисления на социальные нужды	5630	849	849
Амортизация	5640	72	72
Прочие затраты	5650	3 487	5 148
Итого по элементам	5660	7 623	9 117
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	5600	7 623	9 117

Руководитель Штернянов Владимир Бойчев (подпись)
(расшифровка подписи)

16 марта 2018 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)

16 марта 2018 г.

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

ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» за 2017 год

Содержание

Раздел I Общие сведения	3
1.1. Сведения об организации	3
1.2. Информация об Аудиторе Общества	4
1.3. Основы составления отчетности	4
Раздел II	5
2.1. Информация об учетной политике	5
2.2. Изменения в учетной политике	6
Раздел III Корректировка сравнительных показателей бухгалтерской отчетности	6
Раздел IV Раскрытие существенных показателей отчетности	7
4.1. Основные средства	7
4.2. Арендованное имущество	8
4.3. Финансовые вложения	9
4.4. Дебиторская задолженность	10
4.5. Денежные средства и денежные эквиваленты	10
4.6. Обязательства, информация о размещенных ценных бумагах	10
4.7. Оценочные обязательства	12
4.8. Уставный, добавочный и резервный капитал	12
4.9. Финансовые результаты хозяйственной деятельности	13
4.10. Прочие доходы и расходы	13
4.11. Информация по учету расчетов по налогу на прибыль	14
4.12. Информация о прибыли, приходящейся на одну акцию	15
Раздел V Связанные стороны	15
5.1. Информация о связанных сторонах	15
5.2. Операции со связанными сторонами	15
Раздел VI Прочая информация	16
6.1. Информация по сегментам	16
6.2. Информация о рисках хозяйственной деятельности	16
6.3. События после отчетной даты, условные обязательства и условные активы	16

Раздел I Общие сведения

1.1. Сведения об организации

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».

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», зарегистрированное 17 февраля 2015 года. Свидетельство выдано МИФНС № 18 по Республике Татарстан, ОГРН 1151690012198, ИНН 1655320469, КПП 165501001. Место нахождения ООО «ИНВЕСТ КЭПИТАЛ» - 420043, г. Казань, ул. Вишневского, 24, офис 304. Доля владения – 100%.
2. Единоличное общество с ограниченной ответственностью (ЕООД) «ГОЛФ 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. к.к. «Свети Свети Константин и Елена», административное здание. Доля владения 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. ОГРН 1027739063087, ИНН: 7705038503, место нахождения: 107076, г. Москва, ул. Стромынка, д. 18, корп. 5Б. Телефон: (495) 989-76-50, e-mail: info@nrcreg.ru, адрес сайта в сети Интернет: <http://www.nrcreg.ru>.

Единоличным исполнительным органом Общества является генеральный директор Штерянов Владимир Бойчев.

Состав Совета директоров Общества на 31.12.2017:

Иванов Иван Генчев

Буртасов Виталий Николаевич

Малютин Сергей Анатольевич

Старшов Александър Вячеславов

Белянская Маргарита Геннадьевна

Акционерами Общества по состоянию на 31.12.2017 являются:

- ЕООД «ЕСКАНА РУСИЯ», зарегистрированное в соответствии с законодательством Республики Болгария, размер доли составляет 53,82%;
- ООО «АНТИК ТУРС», зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации, размер доли составляет 41,65%;
- ООО «БОЛГАРИЯ ЭЙР» размер доли составляет 2,87%.

Основным видом деятельности общества в 2017 году являлось финансовое посредничество, предоставление в аренду собственного недвижимого имущества.

Среднесписочная численность работников за 2016 год - 5 чел., за 2017 год – 4 чел.

Общество подлежит обязательному аудиту, так как соответствует критериям, установленным ст.5 Федерального закона № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности» от 30.12.2008 г.

1.2. Информация об Аудиторе Общества

Полное наименование: Акционерное общество «Энерджи Консалтинг».

Сокращенное наименование: АО «Энерджи Консалтинг».

Место нахождения: 119071, г. Москва, Ленинский проспект, д. 15 А, офис 1129.

Юридический адрес: 119071, г. Москва, Ленинский проспект, д. 15 А, офис 1129

Телефон: +7 (495) 230-03-10

Адрес электронной почты: info@ec-group.ru,

Адрес сайта: <http://www.hlbec.ru>

АО «Энерджи Консалтинг» зарегистрировано 14.12.2004г., о чем в единый государственный реестр юридических лиц внесена запись за основным государственным регистрационным номером 1047717034640 (свидетельство инспекции Министерства РФ по налогам и сборам №17 по Северо-Восточному административному округу г. Москвы серии 77 №003847928).

Сведения о членстве аудитора в коллегиях, ассоциациях или иных профессиональных объединениях:

Член СРО Саморегулируемая организация аудиторов Ассоциация «Содружество», ОРН 11606069294.

1.3. Основы составления отчетности

Бухгалтерская отчетность Общества, состоящая из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2017 года, отчета о финансовых результатах за 2017 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (отчета об изменениях капитала за 2017 год и отчета о движении денежных средств за 2017 год и пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2017 год) сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности. Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из принципа непрерывности деятельности.

Единица измерения – тысячи рублей.

Раздел II

2.1. 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 Общества существуют обособленно от активов и обязательств собственников Общества и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);
- Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него 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 Общества 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 Общества, раскрыты ниже в соответствующих разделах Пояснений.

Основные средства

В соответствии с утвержденной Учетной политикой в составе основных средств учитываются 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.

Согласно п. 20 ПБУ 6/01:

Срок полезного использования объекта основных средств определяется Обществом при принятии объекта к бухгалтерскому учету.

Срок полезного использования объекта основных средств может устанавливаться Обществом исходя из:

- ожидаемого срока использования этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью;
- ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации (количества смен), естественных условий и влияния агрессивной среды, системы проведения ремонта;
- нормативно-правовых и других ограничений использования этого объекта (например, срок аренды);
- срока строительства для временных титульных сооружений, принятых на баланс.

Основные средства, предназначенные исключительно для предоставления Обществом 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. По земельным участкам амортизация не начисляется (п. 17 ПБУ 6/01).

Переоценка основных средств не производится.

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

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.

Учет расходов по займам и кредитам

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).

2.2. Изменения в учетной политике

В учетную политику Общества по бухгалтерскому учету на 2017 год по сравнению с учетной политикой на предыдущий год не вносилось изменений, существенно влияющих на показатели отчетности.

Раздел III Корректировка сравнительных показателей бухгалтерской отчетности

В бухгалтерской отчетности за 2017 год отражены корректировки сравнительных показателей по дебиторской задолженности, отраженных в бухгалтерской отчетности за 2016 и 2015 гг. Результаты корректировки показателей Бухгалтерского баланса представлены в таблице:

Наименование показателя	код строки	Данные на 31.12.2015г. из отчетности за 2016г.	Данные на 31.12.2015г. из отчетности за 2017г.	Изменения, тыс. руб.	Пояснения
Дебиторская задолженность	1230	23 206	23 189	- 17	Отражено свернуто сальдо по однородным обязательствам
в том числе:					
расчеты с бюджетом		1 835	1 818	- 17	
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	24 935	24 918	-17	

Наименование показателя	код строки	Данные на 31.12.2016г. из отчетности за 2016г.	Данные на 31.12.2016г. из отчетности за 2017г.	Изменения, тыс. руб.	Пояснения
Дебиторская задолженность	1230	9 781	9 765	- 16	Отражено свернуто сальдо по однородным обязательствам
в том числе:					
расчеты с бюджетом		489	473	- 16	
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	28 391	28 374	- 17	

Раздел IV Раскрытие существенных показателей отчетности

4.1. Основные средства

Основные средства по состоянию на 31.12.2017 и на 31.12.2016 составляют 1 906 884 тыс. руб. и 1 807 036 тыс. руб. соответственно.

В составе основных средств по состоянию на 31.12.2017 и на 31.12.2016 отражены:

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

Наименование	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Обременение прав, тыс. руб.
1.Земельный участок, кадастровый номер: 16:50:011408:207 площадью 900 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: многоквартирные жилые дома с использованием первых этажей под объекты социальной сферы – РФ, РТ, г.Казань, Вахитовский р-он, ул. Ново-Песочная, дата присвоения кадастрового номера – 11.08.2016г.	60 510	Вид обременения – ипотека, Залогодержатель – АО «ИК Банк», г. Казань, ИНН. 1653005038, Договор ипотеки земельного участка от 28.05.2015 г., срок, на который установлено ограничение – по 27.05.2016 г.
2.Земельный участок, кадастровый номер: 16:50:011408:206 площадью 3 100 кв.м., категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: многоквартирные жилые дома с использованием первых этажей под размещение объектов социальной сферы, дата присвоения кадастрового номера –		Договор закрыт, обременение не снято.

*Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» за 2017 год*

Наименование	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Обременение прав, тыс. руб.
27.07.2016г., РФ, РТ, г. Казань, Вахитовский район, ул. Ново-Песочная.		
3.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.
4.Земельный участок, кадастровый номер: 16:50:060102:3107 площадью 90 000 кв.м. Адрес: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Патриса Лумумбы 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 (1 915 599 тыс. руб.)
Итого:	1 756 030	

2. Также в составе основных средств по состоянию на 31.12.2017 и 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. первоначальной стоимостью 1 087 тыс. руб. Имущество признается амортизируемым. начисляется линейным способом. Сумма начисленной амортизации на 31.12.2017 - 181 тыс. руб.

3. 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 149 947 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2017 года и в размере 50 008 тыс. руб., а также стоимость кадастровых работ в сумме 19,5 тыс. руб. в 2016 году и инженерных изысканий. Облигации были размещены на Московской бирже с целью привлечения денежных средств для финансирования работ по проектированию и строительству жилых зданий и гостиничного комплекса в г. Казани. На объекте ведутся инженерно-геодезические и инженерно-геологические работы. Исполнителем работ является ООО «ГеоСтройПроект», ИНН 1658096840. Также начаты работы по разработке эскизных проектов застройки земельных участков с кадастровыми номерами 16:50:011408:206 и 16:50:011408:207 в соответствии с договором от 16.08.2016 с проектной организацией ООО «Атлант» ИНН 7325109081, г. Ульяновск, Московское ш., д. 92, офис 515.

4.2. Арендованное имущество

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.

4.3. Финансовые вложения

В составе долгосрочных финансовых вложений Общества по состоянию на 31.12.2017г. и на 31.12.2016 г. учтены следующие активы общей стоимостью 936 986 тыс. руб. и 910 515 тыс. руб. соответственно:

- вклады в уставные капиталы дочерних обществ;

31.12.2017 г.

Наименование	Размер доли в %	Размер доли в тыс. руб.
ООО «ИНВЕСТ КЭПИТАЛ»	100	10
ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС»	100	570 192
ВСЕГО		570 202

31.12.2016г.

Наименование	Размер доли в %	Размер доли в тыс. руб.
ООО «ИНВЕСТ КЭПИТАЛ»	100	10
ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС»	100	570 192
ВСЕГО		570 202

- предоставленные другим организациям займы;

31.12.2017

Наименование заемщика	Договор	Сумма займа, тыс. руб.
ООО «ИНВЕСТ КЭПИТАЛ»	№ 2 от 26.12.16	14 580
	№ 3 от 28.12.17	96 500
ООО «БОЛГАРИЯ ЭЙР»	№ 1 от 26.09.14	255 705
ВСЕГО		366 785

31.12.2016 г.

Наименование заемщика	Договор	Сумма займа, тыс. руб.
ООО «ИНВЕСТ КЭПИТАЛ»	№ 2 от 26.12.16	35 850
ООО «БОЛГАРИЯ ЭЙР»	№ 1 от 26.09.14	304 464
ВСЕГО		340 314

В состав краткосрочных финансовых вложений, срок погашения которых составляет по условиям договора менее 12 месяцев, по состоянию на 31.12.2017г. - 127 тыс. руб. и на 31.12.2016 г. - 120 571 тыс. руб. соответственно Общество включило:

- предоставленные другим организациям займы;

31.12.2017

Наименование заемщика	Договор	Сумма займа, тыс. руб.
ООО «ИНВЕСТ КЭПИТАЛ»	№ 1 от 15.02.16	127
ВСЕГО		127

31.12.2016

Наименование заемщика	Договор	Сумма займа, тыс. руб.
ООО «ИНВЕСТ КЭПИТАЛ»	№ 1 от 15.02.16	127
ООО «БОЛГАРИЯ ЭЙР»	№ 1 от 26.09.14	45 672
ВСЕГО		45 799

- дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования;

31.12.2017

Наименование контрагента	Договор	Сумма, тыс. руб.
ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС»	№ 1 от 18.04.16	-
ВСЕГО		-

31.12.2016

Наименование контрагента	Договор	Сумма, тыс. руб.
ЕООД «ГОЛЬФ ПЛЮС»	№ 1 от 18.04.16	74 772
ВСЕГО		74 772

4.4. Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность Общество распределяется на долгосрочную и краткосрочную.

Наименование показателя	код строки	31.12.2017 г.	31.12.2016 г.
Дебиторская задолженность	1230	7 367	9 765
долгосрочная		3 272	36
краткосрочная		4 095	9 729
в том числе:			
- проценты к получению		2 622	8 525
- расчеты с заказчиками		10	10
- авансы полученные		932	720
- расчеты с бюджетом		530	473
- прочие		1	1

4.5. 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 неиспользованных кредитных, овердрафтных линий.

Общество не имеет поручительств третьих лиц.

4.6. Обязательства, информация о размещенных ценных бумагах

В отчетности Общества отражены следующие обязательства:

Кредиторская задолженность

тыс. руб.

Наименование показателя	код строки	31.12.2017 г.	31.12.2016 г.
Заемные средства	1510	21 313	21 313
в том числе:			
НКД по облигациям	1510	21 313	21 313
Кредиторская задолженность	1520	12 861	30 790
в том числе:			
поставщики и подрядчики		548	110
расчеты с бюджетом		2 083	4 181
задолженность перед продавцом по договору уступки права требования		10 230	26 499

Решением о выпуске ценных бумаг от 25.12.2015 г. ЗАО «ФБ ММВБ» (в настоящее время Публичное акционерное общество «Московская Биржа ММВБ-РТС») допущены к торгам ценные бумаги Общества:

- Биржевые облигации процентные неконвертируемые документарные на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии БО-01 количестве 665 000 (Шестьсот шестьдесят пять тысяч) штук, номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая общей номинальной стоимостью 665 000 000 (Шестьсот шестьдесят пять 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 тыс. руб.
- 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 13.10.2016 по 13.04.2017;
Третий купонный период: с 13.04.2017 по 12.10.2017;
Четвертый купонный период: с 12.10.2017 по 12.04.2018;
Пятый купонный период: с 12.04.2018 по 11.10.2018;
Шестой купонный период: с 11.10.2018 по 11.04.2019;
- Периодичность начисления процентов по облигациям в учете Общества – квартал, НКД на конец отчетного периода по данным 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.
- Для оказания юридических услуг в сфере обращения ценных бумаг и для подготовки проспекта эмиссии ценных бумаг Обществом был привлечен финансовый консультант 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 заемными 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 машино-мест.

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.

Процентная ставка по каждому купону 15%.

Накопленный купонный доход по состоянию на 31.12.2017г. и 31.12.2016 г. в размере 149 947 тыс. руб. и 50 008 тыс. руб. соответственно отражен в отчетности Общества в составе стоимости инвестиционного актива.

4.7. Оценочные обязательства

Оценочные обязательства по состоянию на 31.12.2017 и на 31.12.2016 в размере начисленного на конец отчетного года резерва отпусков составляют – 68 тыс. руб.

4.8. Уставный, добавочный и резервный капитал

Уставный капитал Общества по состоянию на 31.12.2017 и на 31.12.2016 составляет 2 110 524 тыс. руб., и состоит из обыкновенных именных акций в количестве 2 110 524 штук, номинальной стоимостью 1 тыс. руб. каждая.

В Уставный капитал внесено имущество и денежные средства.

Акции Общества, распределенные при его учреждении, полностью оплачены.

Резервный капитал Общества решением общего собрания акционеров от 30.06.2017 увеличен на 5% от чистой прибыли Общества по результатам хозяйственной деятельности за 2016 год (173 тыс. руб.) и на отчетную дату составил 857 тыс. руб.

4.9. 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 2017 году Общество получило доход от сдачи недвижимого имущества в аренду в размере 101 тыс. руб., в 2016 году Общество получило доход от сдачи недвижимого имущества в аренду в размере 101 тыс. руб., оказания финансовых услуг – 357 тыс. руб.

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 2017 год, тыс. руб.	За 2016 год, тыс. руб.
заработная плата	(3 196)	(3 885)
аренда офиса	(993)	(1 113)
амортизация	(72)	(72)
аудиторские услуги	(1 221)	(1 088)
услуги регистратора	(78)	(130)
нотариальные услуги	(8)	(160)
информационные	(1 045)	(851)
услуги депозитария	(135)	(135)
услуги листинга	(120)	(120)
канцтовары	(19)	(15)
прочие	(737)	(1 548)
Итого:	(7 624)	(9 117)

4.10. Прочие доходы и расходы

Курсовые разницы, возникшие в течение отчетного года по операциям с активами и обязательствами в иностранной валюте, а также при пересчете их по состоянию на отчетную дату, отнесены на финансовые результаты как прочие доходы и расходы.

Курс ЕВРО на 31.12.2017 – 68,8668 руб., на 31.12.2016 – 63,8111 руб.

Прочие доходы Общества в 2017 г. и 2016 г. составили 127 920 тыс. руб. и 94 824 тыс. руб. соответственно.

В том числе:

Наименование прочих доходов	За 2017 год, тыс. руб.	За 2016 год, тыс. руб.
доход от финансовых вложений	60 885	43 016
курсовые разницы	4 941	6 681
Пени, начисленные по договору займа	22 378	0
Доходы, связанные с покупкой (продажей) иностранной валюты	39 693	45 127
Прочие	23	0

*Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» за 2017 год*

Итого:	127 920	94 824
---------------	----------------	---------------

Прочие расходы Общества в 2017 году и в 2016 году составили 129 670 тыс. руб. и 93 663 тыс. руб. соответственно.

В том числе:

Наименование прочих расходов	За 2017 год, тыс. руб.	За 2016 год, тыс. руб.
расходы от списания финансовых вложений	(74 772)	(32 670)
госпошлина	0	(52)
расходы, связанные с продажей валюты	-	(89)
услуги банка	(83)	(769)
курсовые разницы	(5 651)	(3 092)
налог на землю	(8 290)	(8 290)
налог на имущество	(21)	(22)
отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты	(40 275)	(47 464)
пени	(290)	(244)
прочие	(288)	-
Расходы, относящиеся к прошлым периодам	0	(971)
Итого:	(129 670)	(93 663)

4.11. Информация по учету 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. № 114н.

Условный расход по налогу на прибыль Общества за 2017 год и 2016 год составил 4 538 тыс. руб. и 1 020 тыс. руб. соответственно.

По строке 1180 бухгалтерского баланса на 31.12.17 отражены отложенные налоговые активы, под которыми понимается та часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к уменьшению налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах, сумма составляет 15 253 тыс. руб. В 2016 году отложенные налоговые активы отсутствовали.

По строке 1420 бухгалтерского баланса на 31.12.17 отражены отложенные налоговые обязательства, возникшие в результате признания расходов по обязательствам облигационного займа, включаемым в стоимость инвестиционного актива в налоговом учете раньше, чем в бухгалтерском. Сумма отложенных налоговых обязательств составляет 19 894 тыс. руб. В 2016 году отложенные налоговые обязательства отсутствовали.

Постоянными разницами признаются расходы, которые принимаются для целей бухгалтерского учета, но никогда не будут признаны в налоговом. Это сумма пеней, начисленных и уплаченных Обществом по решениям налоговых органов, суммы отклонений курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса ЦБ. За 2017 год и за 2016 год постоянные разницы составили 103 тыс. руб. и 626 тыс. руб. соответственно.

4.12 Информация о прибыли, приходящейся на одну акцию

Базовая прибыль Общества за отчетный период составляет 18 052 тыс. руб., количество размещенных акций Общества - 2 110 524 штук.

Базовая прибыль за отчетный период на одну размещенную акцию Общества составляет 8,55 руб. Разводненная прибыль на одну размещенную акцию Общества не указывается в соответствии с п. 16 Приказа Минфина от 21.03.2000 №29н, так как у Общества нет конвертируемых в обыкновенные акции ценных бумаг и договоров купли-продажи обыкновенных акций по цене ниже их рыночной стоимости.

Раздел V Связанные стороны

5.1. Информация о связанных сторонах.

Связанными сторонами Общества являются его акционеры и дочерние общества, а также основной управленческий персонал Общества и иные юридические и физические лица, оказывающие имеющие возможность участвовать в принятии решений в силу участия в уставном капитале Общества и (или) иных обстоятельств.

Акционерами Общества по состоянию на 31.12.2017 являются:

- Единоличное общество с ограниченной ответственностью «ЭСКАНА РУСИЯ», зарегистрированное в соответствии с законодательством Республики Болгария, размер доли составляет 55,48%;
- ООО «АНТИК ТУРС», зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации, размер доли составляет 41,65%;
- Общество с ограниченной ответственностью «Болгария Эйр», зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации, размер доли составляет 2,87%.

В период с начала отчетного периода до 13.12.2017 акционером Общества являлось АО «ТЕХНОИМПОРТЭКСПОРТ», которому принадлежала доля в уставном капитале Общества в размере 41,65%.

Дочерними компаниями Общества по состоянию на 31.12.2017 и 31.12.2016 являются:

- 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 Евстатиев Венцеслав Стоянов с долей участия 55,48% и Тодоров Иван Стоев с долей участия 41,65%.

5.2. Операции со связанными сторонами.

Размер вознаграждения, выплаченного основному управленческому персоналу в отчетном периоде (с учетом налогов и иных обязательных платежей), составил 3 113 тыс. рублей, в 2016 году – 3 885 тыс. руб.

Ниже представлена информация по операциям между Обществом и связанными сторонами, не раскрытая в предыдущих пунктах настоящих пояснений.

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

Наименование	Начало 2017г, тыс. руб.	Получено, тыс. руб.	Погашено, тыс. руб.	На конец 2017г., тыс. руб.
ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС»	74 773	-	(74 773)	-
ООО «ИНВЕСТ-КЭПИТАЛ»	35 977	96 500	(21 270)	111 207
ООО «БОЛГАРИЯ ЭЙР»	350 136	0	(94 431)	255 705

Информация по начисленным и погашенным процентам:

Наименование	Начало 2017 г, тыс. руб.	Начислено, тыс. руб.	Погашено, тыс. руб.	На конец 2017 г, тыс. руб.
ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС»	1 228	1 141	-	2 369
ООО «ИНВЕСТ-КЭПИТАЛ»	46	3 248	-	3 294
ООО «БОЛГАРИЯ ЭЙР»	7 287	50 132	(57 188)	231

Раздел VI Прочая информация

6.1. Информация по сегментам

Общество осуществляет деятельность на внутреннем рынке и определяет только один соответствующий отчетный сегмент.

6.2. Информация о рисках хозяйственной деятельности

Основными факторами риска, которые могут повлиять на деятельность Общества, его финансовое положение и результаты, о которых Общество осведомлено, являются:

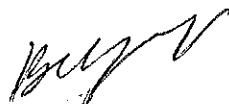
- политический, правовой и регуляторный риски. Сложная политическая ситуация в мире влечет экономическую нестабильность, в том числе, в России, изменения в различных отраслях законодательства могут повлечь дополнительные затраты и обязательства, которые могут привести к увеличению издержек Общества;
- риск увеличения налоговой нагрузки из-за изменения законодательства и правоприменительной практики в сторону максимизации налоговых платежей Общества;
- инфляция и колебания курсов валют. В Обществе числятся обязательства, номинированные в иностранной валюте. Колебания курсов валют и рост процентных ставок могут привести к снижению чистой прибыли Общества.

6.3. События после отчетной даты, условные обязательства и 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



Штерянов В.Б.

16.03.2018 г.