

Аудиторское заключение
о годовой бухгалтерской отчетности
Общества с ограниченной ответственностью
«Д-Инвест»
за 2016 и 2015 годы

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Участникам ООО «Д-Инвест»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Д-Инвест» (ОГРН 1137746186390, Российская Федерация, 101000, г. Москва, ул. Покровка, дом 1/13/6, стр. 2, офис 35), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2016 и 2015 годов, отчета о финансовых результатах за 2016 и 2015 годы, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2016 и 2015 годы, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «Д-Инвест» по состоянию на 31 декабря 2016 и 2015 годов, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2016 и 2015 годы 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 нашего аудита годовой бухгалтерской отчетности за 2016 и 2015 годы. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита годовой бухгалтерской отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения об этих вопросах.

Использование денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору - Пояснение 4.6 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» аудируемое лицо может использовать денежные средства, уплачиваемые участниками долевого строительства по договору, только в определенных целях, установленных данным Федеральным законом.

Для покрытия риска нецелевого использования денежных средств наши аудиторские процедуры включали: тестирование средств контроля процессов получения и отражения в бухгалтерском учете денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства, тестирование средств контроля процессов использования денежных средств, полученных от участников долевого строительства, выборочную проверку первичных учетных документов, анализ обоснованности суждений руководства аудируемого лица в том, что у аудируемого лица отсутствует нецелевое использование денежных средств, полученных от участников долевого строительства. Мы также оценили достаточность раскрытий, сделанных аудируемым лицом, о соответствии использования денежных средств, полученных от участников долевого строительства, Федеральному закону от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

Ответственность руководства аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной 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.

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 выполняем следующее:

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.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством и участниками аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мы также предоставляем руководству и участникам аудируемого лица заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения руководства и участников аудируемого лица, мы определили вопросы, которые были наиболее значимы для аудита годовой бухгалтерской отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом, или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого составлено
аудиторское заключение



Гаврилов К. Н.

Аудиторская организация:
Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт Аудит»,
ОГРН 1137746331744,
Российская Федерация, 119454, г. Москва, ул. Лобачевского, дом 92, корп. 4, оф. 46,
член Саморегулируемой организации Аудиторов
Ассоциации «Содружество», ОРНЗ 11606056918.

«27» июня 2017 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2016 г.

	Дата (число, месяц, год)	Коды		
Организация Общество с ограниченной ответственностью "Д-Инвест"	31	12	2016	0710001
Идентификационный номер налогоплательщика				17267693
Вид экономической деятельности Подготовка строительной площадки				7701990550
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность				43.12
Единица измерения: в тыс. рублей				12165 16
Местонахождение (адрес) 101000, Москва г, Покровка, дом № 1/13/6, строение 2, оф. 35				384

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	5 865	38	-
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации	11101	3 107	-	-
	Приобретение нематериальных активов	11102	2 758	38	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	2 113 818	726 128	219 070
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	18 622	10 886	66
	Строительство объектов основных средств	11502	2 095 196	715 242	-
	Расходы будущих периодов	11503	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	65	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	2 119 748	726 166	219 070
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	1 771	684	-
	в том числе:				
	Материалы	12101	1 722	684	-
	Основное производство	12102	-	-	-
	Расходы будущих периодов	12103	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	279 163	74 291	19 732
	Дебиторская задолженность	1230	1 501 716	186 622	34 514
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	54 097	6 903	83
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	3 117	2 630	-
	Расчеты по налогам и сборам	12303	847	2	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12304	120 835	124 359	34 432
	Расходы будущих периодов	12305	2 308	2 466	-
	Выполненные этапы по незавершенным работам	12306	-	-	-
	Задолженность дольщиков	12307	1 320 301	50 261	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	49 500	49 500	32 000
	в том числе:				
	Долговые ценные бумаги	12401	-	-	-
	Предоставленные займы	12402	49 500	49 500	32 000

	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	8 509	3 352	23 560
	в том числе:				
	Касса организации	12501	14	1	-
	Расчетные счета	12502	8 495	3 351	23 560
	Валютные счета	12503	-	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	21 389
	Итого по разделу II	1200	1 840 659	314 449	131 195
	БАЛАНС	1600	3 960 407	1 040 615	350 265

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	12	12	12
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	37	15	(229)
	Итого по разделу III	1300	49	27	(217)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	65	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	65	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	124 261	433 584	258 165
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты	15101	-	-	-
	Краткосрочные займы	15102	36 788	327 584	236 347
	Проценты по краткосрочным займам	15103	65 302	82 469	21 818
	Краткосрочные займы (в валюте)	15104	18 197	21 865	-
	Проценты по краткосрочным займам (в валюте)	15105	3 974	1 666	-
	Кредиторская задолженность	1520	433 515	223 001	92 317
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	397 232	181 218	51 074
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	1 163	462	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	31	72	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	-	-	2
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	-	6	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15206	35 089	41 243	41 242
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	506	-	-
	Прочие обязательства	1550	3 402 011	384 003	-
	в том числе:				
	Обязательства по ДДУ		3 402 011	384 003	-
	Итого по разделу V	1500	3 960 293	1 040 588	350 482
	БАЛАНС	1700	3 960 407	1 040 615	350 265

Руководитель

(подпись)

Румянцев Сергей

Александрович

(расшифровка подписи)

28 марта 2017 г.



8

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2016 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Д-ИНВЕСТ"
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Вид экономической деятельности Подготовка строительной площадки
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710002		
31	12	2016
17267693		
7701990550		
43.12		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
	Выручка	2110	8 287	7 035
	в том числе:			
	Прочее		3 433	2 276
	Аренда		3 322	-
	Выполнение работ		1 532	4 759
	Себестоимость продаж	2120	(5 982)	(2 276)
	в том числе:			
	Аренда		(2 612)	-
	Прочее		(3 370)	(2 276)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	2 305	4 759
	Коммерческие расходы	2210	(1 383)	(165)
	в том числе:			
	Управленческие расходы	2220	(2 899)	(750)
	в том числе:			
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(1 977)	3 844
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	2 671	4 260
	Проценты к уплате	2330	(1 676)	(2 186)
	Прочие доходы	2340	10 842	24 882
	в том числе:			
	Прочие операционные доходы	23401	-	15 380
	Курсовые разницы	23402	5 721	765
	Прочие внереализационные доходы	23403	1	8 737
	Прочие расходы	2350	(9 775)	(30 486)
	в том числе:			
	Расходы на услуги банков	23501	(851)	(601)
	Прочие операционные расходы	23502	-	(15 511)
	Курсовые разницы	23503	(3 040)	(5 586)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	85	314
	Текущий налог на прибыль	2410	(63)	(70)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(46)	(7)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(65)	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	65	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	22	244

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	22	244
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

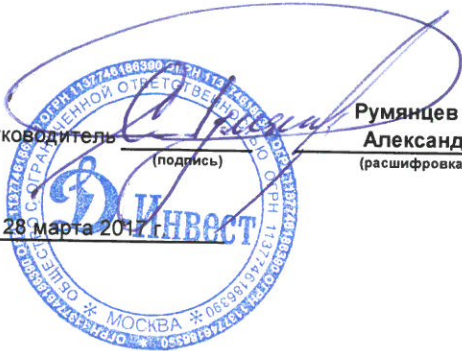
Руководитель

(подпись)

Румянцев Сергей
Александрович

(расшифровка подписи)

28 марта 2017 г.



Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2016 г.

Коды	
0710003	
31	12
17267693	
7701990550	
43.12	
12300	16
384	

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Д-ИНВЕСТ"
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности Подготовка строительной площадки
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
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	12				(229)	(217)
Увеличение капитала - всего:	3210					244	244
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X		X		
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	244	244
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X		X		
дополнительный выпуск акций	3214				X		
увеличение номинальной стоимости реорганизация юридического лица	3215				X		
	3216				X		X
	3217						
Уменьшение капитала - всего:	3220						
в том числе:							
убыток	3221	X			X		
переоценка имущества	3222	X			X		
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X			X		
уменьшение номинальной стоимости акций	3224						
уменьшение количества акций	3225				X		
реорганизация юридического лица	3226				X		
дивиденды	3227	X	X	X			

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
3245							
Величина капитала на 31 декабря 2015 г. За 2016 г.	3200	12	-	-	-	15	27
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	22	22
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X			X		
переоценка имущества	3312	X	X	X	X	22	22
Доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X		X		
Дополнительный выпуск акций	3314						
увеличение номинальной стоимости	3315				X		
реорганизация юридического лица	3316				X		X
3317							
3320							
Уменьшение капитала - всего:							
в том числе:							
убыток	3321	X		X	X		
переоценка имущества	3322	X	X		X		
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X		X		
уменьшение номинальной стоимости акций	3324						
уменьшение количества акций	3325				X		
реорганизация юридического лица	3326				X		
Дивиденды	3327	X	X	X	X		
Изменение добавочного капитала	3330	X	X				X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X			X
3345							
Величина капитала на 31 декабря 2016 г.	3300	12	-	-	-	37	49

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	(217)	244	-	27
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	(217)	244	-	27
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(229)	244	-	15
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(229)	244	-	15
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 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
Чистые активы	3600	49	27	(217)

Руководитель _____
 Румянцев Сергей
 Александрович
 (расшифровка подписи)

28 марта 2017 г.

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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "Д-ИНВЕСТ"**
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности **Подготовка строительной площадки**
 Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью**
ответственностью / **Частная собственность**
 Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710004		
31	12	2016
17267693		
7701990550		
43.12		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	4 717	11 390
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	1 509	6 533
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	3 208	4 857
Платежи - всего	4120	(116 730)	(364 606)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(39 075)	(305 119)
в связи с оплатой труда работников	4122	(5 216)	(1 985)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(70)
налога на прибыль организаций	4124	(70)	-
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(72 369)	(57 432)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(112 013)	(353 216)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	881 917	242 022
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	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	198
	4215	-	-
прочие поступления	4219	881 917	241 824
Платежи - всего	4220	(873 422)	(53 349)
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	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	(53 349)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
Прочее	4225	(873 422)	-
	4226	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	8 495	188 673

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	139 487	208 074
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	139 487	208 074
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(30 811)	(63 808)
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	(30 811)	(63 808)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	108 676	144 266
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	5 158	(20 277)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	3 352	23 560
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	8 510	3 382
Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	99

Руководитель

(подпись)

Румянцев Сергей
Александрович

(расшифровка подписи)

28 марта 2017 г.



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Д-Инвест» за 2016 год

1. Общие положения

Общество с ограниченной ответственностью «Д-Инвест» (далее – Общество) зарегистрировано 04.03.2013г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службой №46 по г. Москве, регистрационное свидетельство серия 77 № 015950264. В соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» Общество было внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за основным государственным № 1137746186390 от 04.03.2013 г.

Местонахождение Общества соответствует адресу, указанному в учредительных документах Общества –101000 г. Москва, ул. Покровка, д.1/13/6 стр.2 офис 35.

Основными видами деятельности Общества в 2016 и 2015 гг. являлись:

- Строительство жилых и нежилых помещений.

Общество осуществляет деятельность по строительству жилых и нежилых помещений с привлечением средств дольщиков в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

По состоянию на 31 декабря 2016 года акционерами Общества являются:

- Общество с ограниченной ответственностью «АТОНТРЕЙД»- доля участия – 15%;
- Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Динамо» - доля участия – 30%;
- Общество с ограниченной ответственностью «Динамо Девелопмент» - доля участия – 10%; Айрапетян Тигран Рубенович – доля участия 45%

По состоянию на 31 декабря 2015 года акционерами Общества являются:

- Общество с ограниченной ответственностью «АТОНТРЕЙД»- доля участия – 15%;
- Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Динамо» - доля участия – 30%;
- Общество с ограниченной ответственностью «Динамо Девелопмент» - доля участия – 10%;
- Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «МОНОЛИТ»– доля участия – 45.

Штатная численность сотрудников на 31.12.2016 г. составила 17 человек, на 31.12.2015 г. – 5 человек.

В 2016 и 2015 гг. Общество филиалов, представительств и иных подразделений (включая выделенные на отдельные балансы), не имело.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом – Генеральным директором, действующим на основании Устава Общества. В 2016 и 2015 гг. Генеральным директором Общества являлся Румянцев Сергей Александрович.

Официальные курсы иностранных валют, установленные Центральным банком Российской Федерации («ЦБ РФ») на 31 декабря:

Руб.	2016	2015
USD 1	60,6569	72,8827
EUR 1	63,8111	79,6972

2. Основные положения учетной политики

При ведении бухгалтерского учета Общество руководствовалось Федеральным Законом от 6 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н, другими положениями по бухгалтерскому учету.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей.

Общество участвует в реализации инвестиционного проекта по строительству Многофункционального комплекса с апартаментами и «Центр водного спорта «Динамо» в качестве Инвестора-застройщика. Строительство осуществляется за счет средств дольщиков, собственных и заемных средств подрядным способом.

В соответствии с п.2.2 Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций при строительстве объектов учет затрат ведется нарастающим итогом с начала строительства в разрезе отчетных периодов до ввода объектов в эксплуатацию или передачи инвестору. Стоимость инвестиционного объекта отражается по договорной цене на счете 86.33 «Целевое финансирование». Затраты на строительство собираются на счете 08 «вложения во внеоборотные активы» в разрезе каждого объекта строительства и видам затрат.

2.1. Основные средства.

Учет основных средств (далее - "ОС") ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" ПБУ 6/01, утвержденным Приказом Минфина России от 30.03.2001 № 26н, и Методическими указаниями по бухгалтерскому учету основных средств, утвержденными Приказом Минфина России от 13.10.2003 № 91н.

- Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ПБУ 6/01, относится к объектам ОС, если его стоимость превышает 40 000 руб.
- В качестве инвентарного объекта учитывается объект ОС со всеми его приспособлениями и принадлежностями.
- При наличии у одного объекта нескольких частей, сроки полезного использования которых существенно отличаются, каждая часть учитывается как самостоятельный инвентарный объект. Два срока полезного использования считаются существенно отличающимися, если разница между ними составляет не менее 10% от величины большего срока.
- Начисление амортизации по всем объектам ОС (кроме земельных участков) производится линейным способом.
- Срок полезного использования для приобретенных объектов ОС определяется с учетом Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1. При этом в отношении объектов ОС, эксплуатировавшихся предыдущими собственниками, учитывается срок их фактического использования на дату принятия к учету. Если объект невозможно отнести ни к одной из амортизационных групп, срок полезного использования устанавливается приказом руководителя исходя из технических характеристик объекта и ожидаемого срока его использования.

- Переоценка объектов ОС по текущей (восстановительной) стоимости не производится. (Основание: п. 15 ПБУ 6/01).
- В учете выделяются следующие группы однородных объектов ОС:
 - земельные участки;
 - здания, строения, помещения;
 - производственное оборудование;
 - транспортные средства;
 - компьютерная и прочая офисная техника;

2.2. Нематериальные активы.

Учет нематериальных активов (далее - "НМА") ведется в соответствии с [Положением по бухгалтерскому учету "Учет нематериальных активов" ПБУ 14/2007, утвержденным Приказом Минфина России от 27.12.2007 № 153н.](#)

- В составе НМА учитываются исключительные права на результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации.
- В составе расходов будущих периодов учитываются затраты на объекты вне зависимости от срока их использования, такие как лицензии на осуществление определенных видов деятельности.
- Переоценка объектов НМА по текущей рыночной стоимости не производится.
- Проверка НМА на обесценение не производится.
- При принятии к бухгалтерскому учету НМА с определенным сроком полезного использования амортизация начисляется линейным способом. Срок полезного использования НМА устанавливается из ожидаемого срока использования актива, в течение которого предполагается получать экономическую выгоду.
- Амортизационные отчисления отражаются в бухгалтерском учете путем накопления соответствующих сумм на счете 05.

2.3. Сырье и материалы.

Учет сырья и материалов (далее - материалы) ведется в соответствии с [Положением по бухгалтерскому учету "Учет материально-производственных запасов" ПБУ 5/01, утвержденным Приказом Минфина России от 09.06.2001 № 44н, \[Методическими указаниями по бухгалтерскому учету материально-производственных запасов, утвержденными Приказом Минфина России от 28.12.2001 № 119н\]\(#\) \(далее - Методические указания\).](#)

Учет приобретения материалов.

- В состав материально-производственных запасов (МПЗ) включаются только материалы, предназначенные для производства продукции (выполнения работ, оказания услуг), а также для управленческих нужд организации.
- Сырье и материалы, предназначенные для создания внеоборотных активов, к МПЗ не относятся. Они учитываются на счете 10 "Материалы" обособленно. Положения данного раздела Учетной политики к таким активам не относятся.
- Активы, удовлетворяющие условиям признания ОС, перечисленным в п. 4 ПБУ 6/01, стоимость которых за единицу не превышает 40 000 руб., учитываются в составе МПЗ на счете 10.09 «инвентарь и хозяйственные принадлежности».
- Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), отражаются непосредственно на счете 10 "Материалы", формируя фактическую себестоимость материалов. Счета 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" и 16 "Отклонения в стоимости материальных ценностей" не используются, учетные цены не применяются.
- ТЗР, понесенные в связи с приобретением материалов с разными наименованиями, распределяются пропорционально стоимости приобретения этих материалов. (Основание: п. 226 Методических указаний, п. 7 ПБУ 1/2008)

Учет списания материалов

- При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости. Последняя определяется исходя из среднемесячной фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость материалов на начало месяца и все поступления за месяц.
- Для обеспечения контроля сохранности активов со сроком использования более 12 месяцев, учитываемых в составе МПЗ, при отпуске в производство списывается единовременно в состав материальных расходов (счет 20 МБП), стоимость таких активов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет (счет МЦ).
- Инвентарь и хозяйственные принадлежности стоимостью до 1 000 руб. списываются единовременно на основании требования-накладной (М-11) по мере отпуска в эксплуатацию.
- Тара и тарные материалы учитываются по фактической себестоимости на счете 10 "Материалы", субсчет 10.04 - "Тара и тарные материалы", учетные цены не применяются.
- Полученная от поставщика многооборотная залоговая тара, подлежащая возврату, учитывается на счете 10, субсчет 10.04, в корреспонденции со счетом 76 "Расчеты с разными дебиторами и кредиторами" по залоговой цене.
- Горюче-смазочные материалы списываются ежемесячно в фактически израсходованном размере на основании путевых листов, составленных по форме, утвержденной Постановлением Госкомстата России от 28.11.1997 № 78.

2.4. Незавершенное производство.

Незавершенное производство (затраты на выполнение работ, выручка по которым не признана) на отчетную дату отражается в бухгалтерском учете по фактически произведенным затратам.

2.5. Спецдежда.

Учет спецдежды ведется в соответствии с [ПБУ 5/01](#), [Методическими указаниями по бухгалтерскому учету специального инструмента, специальных приспособлений, специального оборудования и специальной одежды](#), утвержденными Приказом Минфина России от 26.12.2002 № 135н.

- Спецдежда принимается к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. Фактической себестоимостью спецдежды, приобретенной за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, за исключением НДС.
- Стоимость спецдежды со сроком эксплуатации не более 12 месяцев списывается в затраты соответствующего производства (расходы на продажу) на дату передачи специальной одежды в эксплуатацию.
- С целью обеспечения контроля сохранности спецдежды, срок эксплуатации которой не превышает 12 месяцев, ее стоимость после передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет.
- Стоимость спецдежды, срок эксплуатации которой согласно нормам выдачи превышает 12 месяцев, погашается линейным способом исходя из сроков полезного использования специальной одежды, предусмотренных в Типовых нормах бесплатной выдачи специальной одежды, специальной обуви и других средств индивидуальной защиты работникам (Приказ Минздравсоцразвития России от 01.06.2009 № 290).

2.6. Финансовые вложения

Учет финансовых вложений ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина РФ от 10.12.02. № 126н.

Определение единицы бухгалтерского учета финансовых вложений

Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений, является однородная совокупность финансовых вложений.

Определение первоначальной стоимости финансовых вложений, приобретенных за плату

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на их приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов.

Последующая оценка финансовых вложений

Для целей последующей оценки финансовые вложения подразделяются на:

- финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость в установленном порядке;
- финансовые вложения, по которым их текущая рыночная стоимость не определяется.

Способ оценки стоимости при выбытии финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость

При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которому не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется исходя из оценки, определяемой следующим способом (по группе):

- по первоначальной стоимости первых по времени приобретения финансовых вложений (способ ФИФО).

Оценка при выбытии стоимости финансовых вложений по которым определяется текущая рыночная стоимость

При выбытии активов, принятых к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется организацией исходя из последней оценки.

Способ оценки финансовых вложений на конец отчетного периода

Оценка финансовых вложений на конец отчетного периода производится в зависимости от принятого способа оценки финансовых вложений при их выбытии, т.е.:

- по текущей рыночной стоимости;
- по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Обесценение финансовых вложений

В случае возникновения ситуации, в которой может произойти обесценение финансовых вложений, Общество осуществляет проверку наличия условий устойчивого снижения стоимости финансовых вложений. В случае, если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, Общество образует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

Указанный резерв образуется за счет финансовых результатов Общества в составе прочих расходов.

2.7. Денежные средства и денежные эквиваленты

Денежные средства и денежные эквиваленты включают денежные средства, а также высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

2.8. Займы и кредиты

Учет расходов по обязательствам в виде полученных займов и кредитов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет расходов по займам и кредитам" ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 № 107н.

- Расходы по займам и кредитам отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту) на отдельных субсчетах согласно Рабочему плану счетов.
- Дополнительные расходы по займам (кредитам) включаются в состав прочих расходов в момент их возникновения.
- Вся сумма начисленных в отчетном периоде процентов признается прочими расходами организации, за исключением той части, которая включается в стоимость инвестиционного актива в соответствии с правилами ПБУ 15/2008.
- В целях применения норм ПБУ 15/2008 под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление. Длительным временем на приобретение, сооружение и (или) изготовление инвестиционного актива считается период, превышающий 12 месяцев. Стоимость приобретения, сооружения и (или) изготовления инвестиционного актива признается существенной, если она превышает 1 000 000 руб.
- По займам (кредитам), полученным на общие цели, но использованным для приобретения, сооружения или изготовления инвестиционного актива, сумма процентов, включаемая в стоимость инвестиционного актива, определяется по следующей формуле:

$$ПИ = ПС \times СИ / ВЗ, \text{ где}$$

ПИ - величина процентов, включаемая в стоимость инвестиционного актива;

ПС - совокупная сумма начисленных за отчетный период процентов по займам (кредитам) на общие цели;

СИ - сумма израсходованных на инвестиционный актив средств займов (кредитов) на общие цели;

ВЗ - совокупная величина заимствований на общие цели.

- Совокупная величина этих заимствований определяется путем сложения сумм займов (кредитов), полученных на общие цели в течение отчетного периода, и сумм неизрасходованных займов (кредитов) на общие цели на начало отчетного периода.
- Проценты (дисконт) по выданным векселям признаются равномерно в течение предусмотренного векселем срока выплаты полученных займы денежных средств.

2.9. Резервы по сомнительным долгам.

- Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода.
- Проверке подлежит дебиторская задолженность юридических и физических лиц, возникшая по любым основаниям.
- При квалификации задолженности в качестве сомнительной учитываются следующие обстоятельства:

- невозможность удержания имущества должника;

- отсутствие обеспечения долга залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией и т.п.;

- возбуждение процедуры банкротства в отношении должника.

- В случае наличия информации, с высокой степенью надежности подтверждающей отсутствие возможности исполнения обязательства должником, задолженность признается сомнительной независимо от наличия и периода просрочки и иных обстоятельств. Решение о создании резерва в таком случае утверждается руководителем организации.
- Если на отчетную дату у организации имеется уверенность в погашении конкретной просроченной дебиторской задолженности, то задолженность не признается сомнительной и резерв по ней не создается. Соответствующее решение утверждается руководителем Общества. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.
- Суммы начислений в резерв утверждается приказом руководителя Общества на основании предложений инвентаризационной комиссии:

-резерв не создается, если одновременно имеется встречная кредиторская задолженность перед данным контрагентом;

-резерв по долгам, просроченным более чем на 180 дней, формируется в размере 50% задолженности; в случае судебного процесса по взысканию долгов или при наличии информации об исключении юридических лиц из ЕГРЮЛ, признании должника банкротом резерв создается независимо от возраста задолженности в размере 100% от суммы долга.

2.10. Расходы будущих периодов

Способ списания расходов будущих периодов (по видам расходов)

Затраты, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов, установленными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету и подлежат списанию в порядке, установленном для списания стоимости активов данного вида.

Затраты, не соответствующие условиям признания определенного актива, признаются расходами будущих периодов и списываются путем их обоснованного распределения в течение периода, к которому они относятся.

2.11. Оценочные обязательства

Учет оценочных и условных обязательств ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010, утвержденным Приказом Минфина РФ от 13.12.10. № 167н.

Оценочные обязательства по выплате отпускных.

- Применяется упрощенный метод учета таких обязательств, обеспечивающий признание приближенной величины обязательств на промежуточные даты (далее - нормативный метод).
- При нормативном методе в начале отчетного года определяется норматив расходов на предстоящую оплату отпускных по результатам предыдущего года:

$K = (OTП + Фотп) / (ЗП + \Phi)$, где

OTП - Сумма фактических отпускных и компенсаций за неиспользованный отпуск за предыдущий год

Фотп – Соответствующие страховые взносы на сумму отпускных и компенсацию за предыдущий год

ЗП - Сумма фактической оплаты труда за предыдущий год

Ф – Сумма страховых взносов за предыдущий год

- В течение отчетного года расходы на предстоящую оплату отпусков рассчитываются как результат умножения фактических затрат на оплату труда на норматив и увеличиваются на соответствующую сумму страховых взносов.
- Фактические начисления отпускных (или компенсаций за неиспользованный отпуск) относятся в уменьшение признанного таким образом оценочного обязательства. В конце отчетного года проводится инвентаризация величины оценочных обязательств перед работниками, в результате которой определяется их величина по методу обязательства с учетом соответствующих страховых взносов. Разница между балансовой на отчетную дату величиной обязательств и величиной, рассчитанной по методу обязательства, списывается в расход либо сторнируется соответственно.
- Планом счетов бухгалтерского учета для бухгалтерского учета оценочных обязательств по предстоящей оплате отпусков и вознаграждений по итогам года предназначен счет 96 «Резервы предстоящих расходов и платежей».
- Суммы обязательства по предстоящей оплате отпусков первоначально признаются по дебету счетов учета затрат на производство и кредиту счета 96 «Резервы предстоящих расходов и платежей». Таким же образом признаются и соответствующие суммы страховых взносов.

2.12. Отложенные налоги

Учет отложенных налогов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Минфина РФ от 19.11.02. № 114н.

Способ представления в бухгалтерском балансе информации об ОНА/ОНО

При составлении бухгалтерской отчетности суммы ОНА и ОНО отражаются в бухгалтерском балансе развернуто.

2.13. Выручка, прочие доходы

Учет выручки и прочих доходов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.05.99. № 32н. К доходам от обычных видов деятельности относится выручка от оказания услуг инвесторам по организации строительства жилых и нежилых помещений.

- Деятельность организации в качестве застройщика по отношению к другим соинвесторам в целях бухгалтерского учета (так же, как и в целях исчисления НДС), рассматривается как оказание услуг соинвесторам. Выручка от оказания соинвесторам услуг заказчика-застройщика является для организации доходом от обычных видов деятельности (п. 5 Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденного Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 32н), для учета которых Инструкцией по применению Плана счетов предназначен счет 90 "Продажи".
- Выручка признается при выполнении условий, перечисленных в п. 12 ПБУ 9/99, то есть после фактического оказания соинвесторам данных услуг в соответствии с условиями договора долевого участия после ввода в эксплуатацию объекта долевого строительства .
- Доходы и расходы в целях учета признаются в том периоде, в котором имели место, независимо от фактического поступления денежных средств, иного имущества и имущественных прав (метод начисления).
- При финансировании строительства за счет привлеченных средств (долевое строительство), стоимость инвестиционного объекта отражается по договорной цене на

счете 86.33 в корреспонденции со счетом 76.33 (по дебету) в разрезе объектов строительства и инвесторов (договоров)

- Затраты по возведению строительных объектов учитываются в составе незавершенного строительства на счетах 08 по каждому объекту и в целом по «проекту» - счет 08.33, где накапливаются затраты застройщика и затраты, которые нельзя достоверно определить конкретно по объектам.
- Объектом калькуляции себестоимости признается единичный продукт (Корпус, паркинг и т.д.). Аналитический учет затрат на строительство ведется в разрезе каждого объекта в целом.
- При передаче участнику долевого строительства причитающегося ему имущества (апартаменты, машино-место) себестоимость определяется исходя из доли затрат, приходящейся на площадь передаваемого дольщику помещения в общей площади объекта, а именно «продаваемая площадь» (общая площадь без учета площадей общего пользования – лестничных маршей, лифтовых шахт и т.п.). Отнесение затрат на себестоимость объекта осуществляется до завершения полного комплекса работ вне зависимости от даты ввода объекта в эксплуатацию.
- Накапливаемые прямые затраты (в целом по «проекту») распределяются расчетным путем пропорционально площади каждого объекта в общей площади объектов, возводимых согласно проекту на момент ввода в эксплуатацию первого объекта строительства.
- Затраты в размере инвентарной стоимости по объектам законченного строительства, приемка которых оформлена в установленном порядке, списываются со счета «капитальные вложения» на счета учета источников финансирования (86.33) и на счета приходуемого имущества (43 и 01).
- При осуществлении видов деятельности помимо строительной ведется раздельный учет затрат конкретно в разрезе каждого вида деятельности.
- Суммы страховых премий, уплаченные организацией в соответствии с договорами страхования, включаются в состав расходов будущих периодов с последующим равномерным включением в состав текущих расходов в течение срока действия договора страхования.
- Суммы потерь по страховым случаям включаются в состав прочих расходов организации на дату возникновения (выявления). Страховые возмещения, подлежащие получению организацией от страховщиков в соответствии с договорами страхования, в полной сумме включаются в состав прочих доходов.
- Суммы недостач и потерь от порчи ценностей, превышающие нормы естественной убыли и предусмотренные в договоре величины, включаются в состав прочих расходов организации на дату возникновения (выявления). Суммы возмещения недостач и потерь от порчи, признанные виновными лицами или присужденные к уплате судом, полностью включаются в состав прочих доходов на дату признания задолженности виновным лицом или на дату вступления в силу решения суда.

Остальные доходы являются прочими доходами. К прочим доходам относятся:

- доходы от сдачи в аренду строительных машин и оборудования, строительных бытовок и т.п.;
- доходы от реализации излишних строительных материалов;
- иные подобные доходы.

2.14. Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг, коммерческие расходы, управленческие расходы, прочие расходы

Учет расходов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.05.99. № 33н.

Перечень расходов, признаваемых расходами от обычных видов деятельности организации

Расходами от обычных видов деятельности являются:

- расходы, связанные с оказанием услуг инвесторам по организации строительства жилых и нежилых помещений.

Расходы, признаваемые прочими расходами

Прочими расходами являются:

- отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета (резервы по сомнительным долгам, под обесценение вложений в ценные бумаги и др.), а также резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- возмещение причиненных организацией убытков;
- убытки прошлых лет, признанные в отчетном году;
- суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания;
- курсовые разницы;
- комиссия банка;
- налоги, кроме налога на прибыль;
- расходы, возникающие как последствия чрезвычайных обстоятельств хозяйственной деятельности (стихийного бедствия, пожара, аварии, национализации имущества и т.п.);
- прочие расходы.

Способ признания коммерческих и управленческих расходов

Коммерческие и управленческие расходы признаются в себестоимости проданных продукции, товаров, работ, услуг полностью в отчетном году их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности.

2.15. Связанные стороны

Информация о связанных сторонах раскрывается Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» ПБУ 11/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 29.04.08. № 48н.

2.16. События после отчетной даты

Ведение бухгалтерского учета событий после отчетной даты и раскрытие информации о них в отчетности осуществляется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «События после отчетной даты» ПБУ 7/98, утвержденным приказом Минфина РФ от 25.11.1998 № 56н.

3. Изменения учетной политики в 2017 году

Изменения учетной политики, оказавшие или способные оказать существенное влияние на финансовое положение Общества, финансовые результаты его деятельности и (или) движение денежных средств, отсутствуют.

4. Раскрытие информации об отдельных показателях бухгалтерской отчетности за 2016-2015 годы

4.1. Основные средства

Наличие и движение основных средств и амортизации за отчетный и предыдущий период представлено следующим образом:

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	первоначальная стоимость	накопленная амортизация
					первоначальная стоимость	накопленная амортизация			
Основные средства - всего	за 2016 г.	649 260	(1 550)	1 471 225	-	-	(5 116)	2 120 484	(6 666)
	за 2015 г.	211 372	(2)	437 888	-	-	(1 548)	727 678	(1 550)
в том числе: Основные средства организации	за 2016 г.	12 436	(1 550)	12 853	-	-	(5 116)	25 288	(6 666)
	за 2015 г.	68	(2)	12 368	-	-	(1 548)	12 436	(1 550)
Строительство Многофункционального комплекса "Динамо"	за 2016 г.	636 824	-	1 458 372	-	-	-	2 095 196	-
	за 2015 г.	211 304	-	425 520	-	-	-	715 242	-

4.2. Финансовые вложения

Наличие, структура и движение финансовых вложений за отчетный и предыдущий период представлено следующим образом:

Наименование показателя	Период за год	На начало года		выбыло (погашено)				На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	первоначальная стоимость	выбыло	текущей рыночной стоимости (убыток в от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
Долгосрочные - всего (отчетный год)	2016	-	-	-	-	-	-	-	-
Долгосрочные - всего (предыдущий год)	2015	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего (отчетный год)	2016	49 500	-	-	-	-	-	49 500	-
Краткосрочные - всего (предыдущий год)	2015	32 000	-	17 500	-	-	-	49 500	-
в том числе: (группа, вид за отчетный и предыдущий года)									
Предоставленные займы	2016	49 500	-	-	-	-	-	49 500	-
Предоставленные займы	2015	32 000	-	17 500	-	-	-	49 500	-
Финансовых вложений - итого (отчетный год)	2016	49 500	-	-	-	-	-	49 500	-
Финансовых вложений - итого (предыдущий год)	2015	32 000	-	17 500	-	-	-	49 500	-

4.3. Дебиторская и кредиторская задолженность

Состав и изменение торговой и прочей дебиторской и кредиторской задолженности за отчетный и предыдущий период представлен следующим образом:

Тыс. руб.	2016	2015
Дебиторская задолженность		
Расчеты с покупателями и заказчиками	3 117	2 630
Расчеты по авансам выданным	54 097	6 903
Расчеты по налогам и сборам	1 058	3
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	50 744	38 608
Расходы будущих периодов	2 308	2 466
Задолженность дольщиков по Договорам долевого участия	1 320 301	50 261
Прочее	70 091	85 751
ИТОГО	1 501 716	186 622
Кредиторская задолженность		
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	397 232	181 218
Расчеты с покупателями и заказчиками	1 163	462
Расчеты по налогам и сборам	31	71
Расчеты с персоналом по оплате труда	-	6
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	35 089	41 243
Обязательства по Договорам долевого участия	3 402 011	384 003
ИТОГО	3 835 526	607 003

По состоянию на 31.12.2016 и 31.12.2015 гг. у Общества отсутствует неликвидная дебиторская задолженность. Таким образом, отсутствует необходимость создания резерва по сомнительным долгам.

4.4. Заемные средства.

Состав и изменение заемных средств, за отчетный и предыдущий период представлен следующим образом:

Тыс. руб.	2016	2015
Заемные средства		
Краткосрочные займы	36 788	327 584
Проценты по краткосрочным займам	65 302	82 469
Краткосрочные займы (в валюте)	18 197	21 865
Проценты по краткосрочным займам (в валюте)	3 974	1 666
ИТОГО	124 261	433 584

4.5. Выручка и прочие доходы

Информация о структуре доходов по обычным видам деятельности

Вид выручки:	тыс. руб.	
	2016	2015
Сдача имущества в аренду	3 322	-
Выполнение работ	1 532	4 759
Прочее	3 433	2 276
Итого выручка	8 287	7 035

Информация о прочих доходах

Вид доходов:	тыс. руб.	
	2016	2015
Реализация прочего имущества	5 120	-
Курсовые разницы и продажа/покупка иностранной валюты	5 722	24 882
Итого прочие доходы	10 842	24 882

4.6. Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг, коммерческие расходы, управленческие расходы и прочие расходы

Вид расхода	тыс. руб.	
	2016	2015
Себестоимость продаж:		
Аренда	2 612	-
Прочее	3 370	2 276
Итого себестоимость продаж	5 982	2 276
Коммерческие расходы		
Аренда	1 162	-
Информационные расходы	-	1
Комиссия	2	139
Обязательное и добровольное страхование имущества	175	16
Прочие расходы	44	9
Итого коммерческих расходов	1 383	165
Управленческие расходы:		
Аренда	232	-
Амортизация	198	-
Информационные расходы	446	-
Затраты на оплату труда	783	324
Налоги с оплаты труда	250	101
Выполнение работ	42	-
Материальные расходы	172	-
МБП	136	325
Ремонт основных средств	53	-
Прочие расходы	587	-
Итого управленческие расходы	2 899	750
Прочие расходы		
Реализация имущества	5 853	-
Курсовые разницы и продажа/покупка иностранной валюты	3 051	29 847
Налоги и сборы	17	2

Банковские услуги	851	601
Штрафы, пени, неустойки	3	-
Прочие внереализационные расходы	-	36
Итого прочие расходы	9 775	30 486

4.7. Информация по договорам долевого строительства.

	тыс. руб.	
	2016	2015
Обязательства участников договора по внесению денежных средств (Прим. 4.3.), в т.ч.	1 320 301	50 261
- не внесенные в срок платежи	-	-
Обязательства перед участниками договора по передаче прав на объект строительства после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию (Прим. 4.3.)	(3 402 011)	(384 003)
Задолженности по кредитам и займам, привлеченным для долевого строительства (Прим. 4.4.)	(124 261)	(433 584)
Активы, находящиеся в залоге в обеспечение исполнения обязательств по договору (Прим. 4.1.)	2 095 196	636 824

Обязательства Общества перед участниками договора, возникающие в случае, если объект построен с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества объекта, или с иными недостатками, а также по возврату денежных средств и уплаты процентов в случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства, покрываются гарантией качества, предусмотренной договором в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». В соответствии с условиями договора участник долевого строительства вправе предъявить Обществу претензии по качеству объекта долевого строительства, связанные со скрытыми недостатками при условии, если такие недостатки выявлены в течение гарантийного срока:

- Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, составляет 5 (Пять) лет.
- Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет 3 (Три) года.
- Указанные гарантийные сроки исчисляются с даты подписания передаточного акта.

В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ в обеспечение исполнения обязательств Общества (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участника долевого строительства (залогодержателя) считаются находящимися в залоге принадлежащие Обществу права аренды на земельный участок и строящийся на земельном участке объект.

В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ Общество использует денежные средства, уплачиваемые участниками долевого строительства по договору, только в определенных целях, установленных данным Федеральным законом. По мнению руководства Общества, у Общества отсутствует нецелевое использование денежных средств, полученных от участников долевого строительства.

4.8. Отложенные налоги

В отчетном периоде существуют расхождения между данными бухгалтерских и налоговых регистров по учету:

- произведенных общехозяйственных и прочих расходов, не принимаемых для целей налогового учета,

в результате чего в отчетном периоде образованы постоянные налоговые обязательства, а также скорректированы отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства.

Ставка налога на прибыль, применяемая Обществом, в 2016 и 2015 гг. составляет 20%.

Расходы по налогу на прибыль представлены в следующей таблице:

Тыс. руб.	2016	2015
Текущий налог на прибыль	(63)	(70)
Изменение отложенных налоговых активов	65	-
Изменение отложенных налоговых обязательств	(65)	-
	<u>(63)</u>	<u>(70)</u>

5. Информация о связанных сторонах.

В 2016 году связанными сторонами для Общества являлись:

№ п/п	Наименование/ ФИО	Характер связи
1.	Румянцев Сергей Александрович	единоличный исполнительный орган ООО «Д-Инвест»
2.	Айрапетян Тигран Рубенович	лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов от уставного капитала ООО «Д-Инвест»
3.	ООО «Управляющая компания «Динамо»	лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов от уставного капитала ООО «Д-Инвест»

В 2015 году связанными сторонами для Общества являлись:

№ п/п	Наименование/ ФИО	Характер связи
1.	Румянцев Сергей Александрович	единоличный исполнительный орган ООО «Д-Инвест»
2.	ООО «УК «МОНОЛИТ»	лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов от уставного капитала ООО «Д-Инвест»
3.	ООО «Управляющая компания «Динамо»	лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов от уставного капитала ООО «Д-Инвест»

Операций со связанными лицами Обществом в 2015 и в 2016 гг. не проводились, за исключением выплаты заработной платы Генеральному директору в размере 508 тыс. руб. за 2016 год (403 тыс. руб. за 2015 год).

6. Информация о рисках хозяйственной деятельности

Основные финансовые обязательства Общества включают обязательства перед участниками договоров по передаче прав на объект строительства после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию, а также кредиторская задолженность. Основной целью данных финансовых обязательств является финансирование строительства объекта. В состав основных финансовых активов Общества вложения в строительство объекта, основные средства и прочая дебиторская задолженность, а также денежные средства, которые возникают непосредственно в ходе операционной деятельности.

Общество подвержено рыночному риску, кредитному риску и риску ликвидности. В соответствии со своей политикой Общество не осуществляет операции с производными инструментами. Генеральный директор Общества анализирует и утверждает политику управления указанными рисками, информация о которых приводится ниже.

Рыночный риск

Рыночный риск – это риск того, что справедливая стоимость или будущие денежные потоки по финансовому инструменту будут колебаться вследствие изменений рыночных цен. Рыночный риск включает в себя три типа риска: процентный риск, валютный риск и прочие ценовые риски, например, снижения цен на жилые и нежилые помещения. Финансовые инструменты, подверженные рыночному риску, включают в себя кредиты и займы.

Процентный риск

Процентный риск – это риск того, что справедливая стоимость или будущие денежные потоки по финансовому инструменту будут колебаться вследствие изменений рыночных процентных ставок.

Общество не использует в существенной степени заемное финансирование. В случаях возникновения значимых объемов заемного финансирования, Общество руководствуется принципом разумной достаточности данного финансирования и использует ставки процента, которые являются наиболее привлекательными на рынке в момент привлечения заемных средств. Общество привлекает заемные средства, в основном, по фиксированным процентным ставкам. Степень риска изменения процентных ставок, которому подвергается Общество, является несущественной.

Валютный риск

Валютный риск – это риск того, что справедливая стоимость или будущие денежные потоки, связанные с подверженностью риску, будут колебаться вследствие изменений в валютных курсах.

Финансовое положение и денежные потоки Общества в незначительной степени подвергаются риску изменения обменных курсов валют. Операционная деятельность Общества осуществляется на территории Российской Федерации, и цены в договорах с клиентами установлены в российских рублях.

Прочие ценовые риски

Общество не подвержено риску колебания цен на фондовом рынке, поскольку не имеет краткосрочных и долгосрочных активов, предназначенных для продажи или удерживаемых до погашения, которые бы находились в обращении на открытом рынке. Наиболее значимым рыночным риском для Общества является снижение рыночных цен на жилые и нежилые помещения, которое может потенциально привести к сокращению выручки Общества. Однако на текущий момент не существует каких-либо существенных признаков наступления подобных событий в ближайшем будущем.

Кредитный риск

Кредитный риск – это риск того, что Общество понесет финансовые убытки, поскольку контрагенты не выполнят свои обязательства по клиентскому договору. Общество подвержено кредитному риску, связанному с ее операционной деятельностью, в отношении дебиторской задолженности.

Дебиторская задолженность

Управление кредитным риском, связанным с покупателями - дольщиками, осуществляется в соответствии с политикой, процедурами и системой контроля, установленными Обществом в отношении управления кредитным риском, связанным с покупателями. Кредитное качество покупателя оценивается на основе детального анализа его кредитоспособности. На основе данного анализа определяются индивидуальные лимиты на отсрочку платежа.

Осуществляется регулярный мониторинг непогашенной дебиторской задолженности покупателей. На 31 декабря 2016 г. у Общества не было существенных по отдельности покупателей (2015 год: не было существенных по отдельности покупателей).

Необходимость признания обесценения анализируется на каждую отчетную дату на индивидуальной основе по крупным покупателям. Кроме того, суммы к получению от большого числа мелких дебиторов объединены в однородные группы и проверяются на предмет обесценения на коллективной основе. Расчеты основываются на информации о фактически понесенных убытках в прошлом.

Максимальная подверженность кредитному риску на отчетную дату представлена балансовой стоимостью каждого класса финансовых активов, рассмотренных в Примечаниях 4.3. Общество

не имеет имущества, переданного ей в залог в качестве обеспечения причитающейся ей задолженности. Общество оценивает концентрацию риска в отношении торговой дебиторской задолженности как низкую, ввиду большого количества дебиторов – дольщиков с относительно незначительными остатками дебиторской задолженности.

Риск ликвидности

Общество осуществляет контроль над риском дефицита денежных средств, используя инструмент планирования текущей ликвидности.

Целью Общества является поддержание баланса между непрерывностью финансирования и гибкостью путем использования собственных средств и привлеченных кредитов и займов. Общество проанализировало концентрацию риска в отношении рефинансирования своей задолженности и пришла к выводу, что она является низкой. Общество имеет доступ к источникам финансирования в достаточном объеме, а сроки погашения задолженности, подлежащей выплате в течение 12 месяцев, по договоренности с текущими кредиторами могут быть перенесены на более поздние даты.

7. Условные факты хозяйственной жизни

Экономическая среда, в которой Общество осуществляет свою деятельность

Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Она особенно чувствительна к колебаниям цен на нефть и газ. Налоговое, валютное и таможенное законодательство Российской Федерации продолжают развиваться, подвержены частым изменениям и допускают возможность разных толкований. Низкие цены на нефть, сохраняющаяся политическая напряженность в регионе, а также продолжающееся действие международных санкций в отношении некоторых российских компаний и граждан оказывали негативное влияние на российскую экономику в 2016 и 2015 гг. Действие указанных факторов способствовало экономическому спаду в стране, характеризующемуся падением показателя валового внутреннего продукта. Финансовые рынки по-прежнему характеризуются отсутствием стабильности, частыми и существенными изменениями цен, и увеличением спредов по торговым операциям. Рейтинг Российской Федерации был понижен до уровня «ниже инвестиционного». Данная экономическая среда оказывает значительное влияние на деятельность и финансовое положение Общества. Руководство предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивой деятельности Общества. Тем не менее будущие последствия текущей экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

Судебные разбирательства

К Обществу периодически, в ходе обычной деятельности, могут поступать иски требования. Исходя из собственной оценки, а также консультаций внутренних и внешних профессиональных консультантов, руководство считает, что они не приведут к каким-либо значительным убыткам.

Условные налоговые обязательства

Налоговое законодательство Российской Федерации, действующее или по существу вступившее в силу на конец отчетного периода, допускает возможность разных трактовок

применительно к сделкам и операциям Общества. В связи с этим позиция руководства в отношении налогов и документы, обосновывающие эту позицию, могут быть оспорены налоговыми органами. Налоговый контроль в Российской Федерации постепенно усиливается, в том числе повышается риск проверок влияния на налогооблагаемую базу операций, не имеющих четкой финансово-хозяйственной цели или операций с контрагентами, не соблюдающими требования налогового законодательства. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года, предшествующих году, в котором вынесены решения о проведении проверки. При определенных обстоятельствах могут быть проверены и более ранние периоды.

Российское законодательство о трансфертном ценообразовании в значительной степени соответствует международным принципам трансфертного ценообразования, разработанным Организацией экономического сотрудничества и развития (ОЭСР). Законодательство о трансфертном ценообразовании предусматривает возможность доначисления налоговых обязательств по контролируемым сделкам (сделкам с взаимозависимыми лицами и определенным видам сделок с независимыми лицами), если цена сделки не соответствует рыночной.

Налоговые обязательства, возникающие в результате операций между связанными сторонами Общества, определяются на основе фактической цены сделки. Существует вероятность того, что по мере дальнейшего развития практики применения правил трансфертного ценообразования эти цены могут быть оспорены. Влияние такого развития событий не может быть оценено с достаточной степенью надежности, однако может быть значительным с точки зрения финансового положения и/или хозяйственной деятельности Общества в целом.

Так как российское налоговое законодательство не содержит четкого руководства по некоторым вопросам, Общество время от времени применяет такие интерпретации законодательства, которые приводят к снижению общей суммы. Руководство в настоящее время считает, что его позиция в отношении налогов и примененные Обществом интерпретации с достаточной степенью вероятности могут быть подтверждены, однако, существует риск того, что Общество понесет дополнительные расходы, если позиция руководства в отношении налогов и примененные Обществом интерпретации законодательства будут оспорены налоговыми органами. Влияние такого развития событий не может быть оценено с достаточной степенью надежности, однако может быть значительным с точки зрения финансового положения и/или хозяйственной деятельности Общества в целом.

8. События после отчетной даты

За период после отчетной даты и до даты подписания бухгалтерской отчетности Общества каких либо существенных событий и фактов хозяйственной деятельности, которые оказали или могли оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, не произошло.

Генеральный директор

Румянцев Сергей Александрович

31 марта 2017г.



Пронумеровано, прошнуровано и
опечатано печатью 35 лист (а/ов).


Генеральный директор
Гаврилов К. Н.

