



Аудиторское заключение
о годовой бухгалтерской отчетности
Общества с ограниченной ответственностью
«Д-Инвест»
за 2018 год

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 2018 года, отчета о финансовых результатах за 2018 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2018 год, 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 2018 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2018 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 нашего аудита годовой бухгалтерской отчетности за 2018 год. 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 5.9 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 Некоммерческого партнерства
«Аудиторская Ассоциация Содружество», ОРНЗ 11606056918.

«21» марта 2019 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2018 г.

	Дата (число, месяц, год)	Коды		
Организация Общество с ограниченной ответственностью "Д-ИНВЕСТ"	31	12	2018	0710001
Идентификационный номер налогоплательщика	по ОКПО	17267693		
Вид экономической деятельности Подготовка строительной площадки	ИНН	7701990550		
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКВЭД	43.12		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Местонахождение (адрес) 101000, Москва г, Покровка ул, д. № 1/13/6, стр. 2, оф. 35	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	1 466	3 711	5 865
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	4 530 161	3 707 253	2 113 818
	в том числе:				
5.1	Основные средства в организации	11501	4 714	11 626	18 622
5.1	Строительство объектов основных средств	11502	4 525 447	3 695 627	2 095 196
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	41	-
	в том числе:				
	Доходные вложения в материальные ценности	11601	-	41	-
5.2.	Финансовые вложения	1170	54 682	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	88	88	65
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	4 586 397	3 711 093	2 119 748
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	103	200	1 771
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	599 637	535 604	279 163
5.3.	Дебиторская задолженность	1230	11 456 269	1 799 463	1 501 716
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	78 785	112 464	54 097
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	1 588	1 468	3 117
	Расчеты по налогам и сборам	12303	707	573	847
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12304	-	-	-
	Задолженность дольщиков	12305	263 200	143 881	120 835
	Расходы будущих периодов	12306	11 103 343	1 538 065	1 320 301
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	8 646	3 012	2 308
5.2.	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	-	51 706	49 500
			298	20 895	8 509

	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	12 056 307	2 407 868	1 840 659
	БАЛАНС	1600	16 642 704	6 118 962	3 960 407

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 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	173	872	37
	Итого по разделу III	1300	185	884	49
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.6.	Заемные средства	1410	70 776	-	-
	в том числе:				
	Долгосрочные займы	14101	30 783	-	-
	Проценты по долгосрочным займам	14102	9 412	-	-
	Долгосрочные займы в валюте	14103	20 841	-	-
	Проценты по долгосрочным займам в валюте	14104	9 740	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	67	67	65
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	70 843	67	65
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.6.	Заемные средства	1510	-	81 188	124 261
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15101	-	51 206	36 788
	Проценты по краткосрочным займам	15102	-	6 682	65 302
	Краткосрочные займы в валюте	15103	-	17 280	18 197
	Проценты по краткосрочным займам в валюте	15104	-	6 020	3 974
5.3.	Кредиторская задолженность	1520	1 217 238	795 665	433 515
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	1 076 312	687 779	397 232
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	1 674	1 411	1 163
	Расчеты по налогам и сборам	15203	154	142	31
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	213	449	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	313	413	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15206	138 572	105 471	35 089
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	1 092	788	506
	Прочие обязательства	1550	15 353 346	5 240 371	3 402 011
	в том числе:				
	Договоры ДДУ	15501	15 353 346	5 240 371	3 402 011
	Итого по разделу V	1500	16 571 677	6 118 011	3 960 293
	БАЛАНС	1700	16 642 704	6 118 962	3 960 407

Руководитель

(подпись)

Румянцев Сергей
Александрович

(расшифровка подписи)

14 марта 2019 г.

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2018 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

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2018
17267693		
7701990550		
43.12		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
5.7.	Выручка	2110	1 608	3 463
	Себестоимость продаж	2120	-	(1 096)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 608	2 367
5.8.	Коммерческие расходы	2210	(279)	(300)
5.8.	Управленческие расходы	2220	(2 019)	(2 739)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(690)	(672)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
5.7.	Проценты к получению	2320	3 520	2 710
5.8.	Проценты к уплате	2330	(1 408)	(1 540)
	Прочие доходы	2340	1 940	1 945
5.8.	Прочие расходы	2350	(3 980)	(1 459)
5.10	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(618)	984
5.10	Текущий налог на прибыль	2410	(81)	(199)
5.10	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421		
			(205)	(114)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	(2)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	24
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(699)	807

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 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	(699)	807
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Румянцев Сергей
Александрович

(расшифровка подписи)

14 марта 2019 г.

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2018 г.**

Коды		
0710003		
31	12	2018
17267693		
7701990550		
43.12		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)
по ОКПО
ИНН
по
ОКВЭД
по ОКПФ / 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 2016 г.	3100	12	-	-	-	37	49
<u>За 2017 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	835	835
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	-	-	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	835	835
Доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	-	-	-
Дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	-	-	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	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	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 2017 г.	3200	12	-	-	-	872	884
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
Дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	-	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	X	-	X
3317		-	-	-	-	-	-
3320		-	-	-	-	(699)	(699)
Уменьшение капитала - всего:							
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(699)	(699)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	(699)
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	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 2018 г.	3300	12	-	-	-	173	185

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	Изменения капитала за 2017 г.		На 31 декабря 2017 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
До корректировок	3400	49	835	-	884
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	49	835	-	884
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
До корректировок	3401	37	835	-	872
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	37	835	-	872
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 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Чистые активы	3600	185	884	49


 Руководитель _____
 Румянцев Сергей Александрович
 (подпись) _____
 (расшифровка подписи)

14 марта 2019 г.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2018 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) _____
 Форма по ОКУД _____
 по ОКПО _____
 ИНН _____
 по ОКВЭД _____
 по ОКОПФ / ОКФС _____
 по ОКЕИ _____

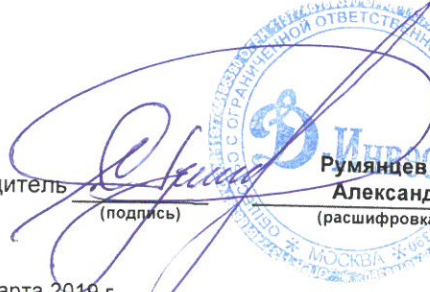
Коды		
0710004		
31	12	2018
17267693		
7701990550		
43.12		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	496 535	814 724
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	4 592	1 091
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
по договорам долевого участия	4114	491 933	810 268
прочие поступления	4119	10	3 365
Платежи - всего	4120	(512 026)	(847 206)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(189 714)	(54 664)
в связи с оплатой труда работников	4122	(13 374)	(7 645)
процентов по долговым обязательствам	4123	(10 786)	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
на строительство объекта	4125	(280 813)	(772 368)
прочие платежи	4129	(17 339)	(12 529)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(15 491)	(32 482)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
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	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
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	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 978 800	79 883
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 978 800	79 883
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	(1 983 906)	(35 016)
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	(1 983 906)	(35 016)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(5 106)	44 867
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(20 597)	12 385
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	20 895	8 510
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	298	20 895
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)



Румянцев Сергей
Александрович

(расшифровка подписи)

14 марта 2019 г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ООО «Д-Инвест» за 2018 год

1. Общие положения

Полное фирменное наименование юридического лица

Общество с ограниченной ответственностью «Д-Инвест»

Сокращенное фирменное наименование юридического лица

ООО «Д-Инвест»

Адрес (место нахождения) юридического лица

Место нахождения (юридический адрес): 101000, г. Москва, ул. Покровка, дом 1/13/6, стр. 2, офис 35.

Почтовый адрес: 121069, г. Москва, ул. Большая Молчановка, дом 30/7, стр. 2.

Сведения об образовании юридического лица

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.

Организационно-правовая форма/форма собственности

Организационно-правовая форма/форма собственности ООО «Д-Инвест»: Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность.

Субъект малого предпринимательства

Общество является субъектом малого предпринимательства и осуществляет свою деятельность в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 №209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

Основной вид деятельности

Основным видом деятельности Общества в 2018 и 2017 гг. являлось строительство жилых и нежилых зданий.

Общество является застройщиком многофункционального комплекса "Центр водного спорта "Динамо" и ведет строительство подрядным способом.

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.

Филиалы, представительства и иные подразделения

В 2018 и 2017 гг. Общество филиалов, представительств и иных подразделений (включая выделенные на отдельные балансы), не имело.

Штатная численность сотрудников

Штатная численность сотрудников на 31.12.2018 г. составила 22 человека (31.12.2017 г.: 29 человек).

Единоличный исполнительный орган Общества

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом – Генеральным директором, действующим на основании Устава Общества. В 2018 и 2017 гг. Генеральным директором Общества являлся Румянцев Сергей Александрович.

Участники Общества

По состоянию на 31 декабря 2018 и 2017 годов участниками Общества являются:

- Общество с ограниченной ответственностью «АТОНТРЕЙД» - доля участия – 15%;
- Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Динамо» - доля участия – 40%;
- Айрапетян Тигран Рубенович – доля участия 45%.

Официальные курсы иностранных валют

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

Руб.	2018	2017
USD 1	69,4706	57,6002
EUR 1	79,4605	68,8668

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.

Незавершенное строительство

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).

2.2. 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.

2.3. 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.

2.4. 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.

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:

$PI = PC \times SI / VZ$, где

PI - величина процентов, включаемая в стоимость инвестиционного актива;

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

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

VZ - 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.

2.5. 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.

2.6. 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.

Способ оценки оценочного обязательства:

Оценочное обязательство отражается в бухгалтерском учете в величине, необходимой непосредственно для исполнения (погашения обязательств) по состоянию на отчетную дату (или для перевода обязательства на другое лицо по состоянию на отчетную дату).

Способ учета оценочных обязательств

При признании оценочного обязательства его величина относится на расходы по обычным видам деятельности.

2.7. 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.

2.8. 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 зданий.

- 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.

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;
- Курсовые разницы;
- Прочие аналогичные доходы.

2.9. 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 зданий.

При осуществлении видов деятельности помимо строительной ведется отдельный учет затрат в разрезе каждого вида деятельности.

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;
- Суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания;
- Курсовые разницы;
- Прочие аналогичные расходы.

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).

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.

2.10. 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.

2.11. 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 2019 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. Финансирование строительства

В 2018 году у Общества возникли трудности с финансированием строительства, в результате чего строительство объектов, указанных в Пояснении 1, было приостановлено. Соответственно, были перенесены сроки ввода объектов в эксплуатацию и передачи участникам долевого строительства:

- По 1-му Этапу: с 1-го квартала 2018 года на 3-й квартал 2019 года;

Руководство Общества оперативно решило трудности с финансированием за счет привлечения частных инвесторов.

В начале 2019 года строительство объектов было возобновлено и идет по плану в соответствии с пересмотренными сроками ввода объектов в эксплуатацию.

5. Раскрытие информации об отдельных показателях бухгалтерской отчетности за 2018 год

5.1. Основные средства

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

Тыс. руб.

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	2018 г.	3 721 373	(14 120)	829 938	-	-	(7 030)	4 551 311	(21 150)
	2017 г.	2 120 484	(6 666)	1 600 889	-	-	(7 454)	3 721 373	(14 120)
в том числе: Основные средства организации	2018 г.	25 746	14 120)	118	-	-	(7 030)	25 864	(21 150)
	2017 г.	25 288	(6 666)	458	-	-	(7 454)	25 746	(14 120)
Строительство Многофункционального комплекса "Динамо"	2018 г.	3 695 627	-	829 820	-	-	-	4 525 447	-
	2017 г.	2 095 196	-	1 600 431	-	-	-	3 695 627	-

В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ в обеспечение исполнения обязательств Общества по договорам ДДУ многофункциональный комплекс "Динамо" находится в залоге у участников долевого строительства - см. Пояснение 5.9.

5.2. Финансовые вложения

По состоянию на 31 декабря финансовые вложения представлены следующим образом:

Тыс. руб.

Выданные займы - долгосрочные
Выданные займы - краткосрочные

	2018	2017
Выданные займы - долгосрочные	54 682	-
Выданные займы - краткосрочные	-	51 706
	54 682	51 706

Балансовая стоимость выданных займов включает начисленные, но неуплаченные проценты.

По состоянию на 31 декабря 2018 года займы выданы в рублях со ставками от 0 до 6% годовых.

Займы являются необеспеченными.

В 2018 году Обществом была достигнута договоренность о переводе задолженности по выданным займам в долгосрочную.

5.3. Дебиторская и кредиторская задолженность

По состоянию на 31 декабря торговая и прочая дебиторская и кредиторская задолженность представлена следующим образом:

Тыс. руб.	2018	2017
Дебиторская задолженность		
Расчеты с покупателями и заказчиками	1 588	1 468

Тыс. руб.	2018	2017
Дебиторская задолженность		
Расчеты по авансам выданным	78 785	112 464
Расчеты по налогам и сборам	707	573
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	263 200	143 881
Задолженность дольщиков по Договорам долевого участия	11 103 343	1 538 065
Расходы будущих периодов	8 646	3 012
ИТОГО	11 456 269	1 799 463
Кредиторская задолженность		
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1 076 312	687 779
Расчеты с покупателями и заказчиками	1 674	1 411
Расчеты по налогам и сборам	367	591
Расчеты с персоналом по оплате труда	313	413
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	138 572	105 471
ИТОГО	1 217 238	795 665

По состоянию на 31.12.2018 и 31.12.2017 гг. расчеты с разными дебиторами и кредиторами в составе дебиторской и кредиторской задолженности, в основном, представлены расчетами по договорам уступки права требования и договорам поручительства.

Ранее договоры поручительства были заключены Обществом за Генподрядчика с подрядчиками. В связи с переговорами с ПАО "Сбербанк России" о привлечении финансирования, одним из отлагательных условий ПАО "Сбербанк России" является отсутствие поручительств. В связи с этим были погашены (максимально) задолженности по договорам поручительства, с частью заключены Мировые соглашения через уступку права требования.

По состоянию на 31.12.2018 и 31.12.2017 гг. у Общества отсутствует сомнительная дебиторская задолженность. Таким образом, отсутствует необходимость создания резерва по сомнительным долгам.

5.4. Прочие обязательства

По состоянию на 31.12.2018 и 31.12.2017 гг. Прочие обязательства, отраженные по Строке 1550 бухгалтерского баланса, в сумме 15 353 346 тыс. рублей и 5 240 371 тыс. рублей, соответственно, представлены обязательствами по Договорам долевого участия.

5.5. Уставный капитал

По состоянию на 31 декабря 2018 и 2017 годов размер объявленного и оплаченного уставного капитала Общества составлял 12 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2018 и 2017 годов доли основных участников Общества («Управляющая компания «Динамо» и Айрапетян Тигран Рубенович – см. Пояснение 1) находятся в залоге у ПАО "Сбербанк России".

В течение 2018 и 2017 годов Общество не объявляло и не выплачивало дивиденды.

5.6. Заемные средства.

По состоянию на 31 декабря заемные средства представлены следующим образом:

Тыс. руб.	2018	2017
Краткосрочные займы		51206
Проценты по краткосрочным займам		662
Краткосрочные займы (в валюте)		17280
Проценты по краткосрочным займам (в валюте)		620
ИТОГО		81188
Долгосрочные займы	30783	
Проценты по долгосрочным	942	
Долгосрочные займы (в валюте)	20841	
Проценты по долгосрочным займам (в валюте)	970	
ИТОГО	7076	

По состоянию на 31 декабря 2018 и 2017 годов рублевые займы были получены со ставками от 0 до 18% годовых.

По состоянию на 31 декабря 2018 и 2017 годов валютные займы были получены по ставке 13% годовых.

По состоянию на 31 декабря 2018 и 2017 годов беспроцентные займы были получены от связанных сторон (Пояснение 6).

Займы являются необеспеченными.

В 2018 году Обществом была достигнута договоренность о переводе остатка задолженности по полученным займам из краткосрочной в долгосрочную.

5.7. Выручка и прочие доходы

За отчетный и предыдущий периоды выручка представлена следующим образом:

Тыс. руб.

Вид выручки:	2018	2017
Сдача имущества в аренду	1 608	2 839
Выполнение работ	-	618
Прочее	-	6
Итого выручка	1 608	3 463

За отчетный и предыдущий периоды прочие доходы представлены следующим образом:

Тыс. руб.

Вид доходов:	2018	2017
Доходы, связанные с безвозмездной передачей имущества	10	-
Прочие доходы	18	10
Курсовые разницы и продажа/покупка иностранной валюты	1 912	1 935
Итого прочие доходы	1 940	1 945

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

За отчетный и предыдущий периоды расходы представлены следующим образом:

Тыс. руб.

Вид расхода	2018	2017
Себестоимость продаж:		
Аренда	-	1 091
Прочее	-	5
Итого себестоимость продаж	-	1 096
Коммерческие расходы		
Аренда	279	253
Обязательное и добровольное страхование имущества	-	47
Итого коммерческих расходов	279	300
Управленческие расходы:		
Аренда	-	371
Амортизация	397	297
Информационные расходы	-	394
Затраты на оплату труда	1 218	622
Налоги с оплаты труда	331	58
Материальные расходы	-	68
МБП	9	9
Ремонт основных средств		22
Прочие расходы	64	898
Итого управленческие расходы	2 019	2 739
Прочие расходы		
Курсовые разницы и продажа/покупка иностранной валюты	1 430	794
Банковские услуги	1 099	331
Штрафы, пени, неустойки	68	-
Прочие внереализационные расходы	1 383	334
Итого прочие расходы	3 980	1 459

5.9. Информация по договорам долевого строительства.

Тыс. руб.

	2018	2017
Обязательства участников договора по внесению денежных средств (Пояснение 5.3.), в т.ч.	11 103 343	1 538 065
- не внесенные в срок платежи	-	-
Обязательства перед участниками договора по передаче прав на объект строительства после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию (Пояснение 5.4.)	(15 353 346)	(5 240 371)
Задолженности по кредитам и займам, привлеченным для долевого строительства (Пояснение 5.6.)	(70 776)	(81 188)
Активы, находящиеся в залоге в обеспечение исполнения обязательств по договорам ДДУ (Пояснение 5.1.)	4 525 447	3 695 627

Обеспечение исполнения обязательств по договорам ДДУ

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.

На 31.12.2018 не снято обременение ПАО Сбербанк с Договоров долевого участия заключенных с ООО «КапиталИнвест». Обременение было снято в январе 2019 года, что подтверждается выпиской из ЕГРН.

Гарантийные обязательства

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.

Целевое использование денежных средств

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.

5.10. Отложенные налоги

Ставка налога на прибыль, применяемая Обществом, в 2018 и 2017 гг. составляет 20%.

Ниже представлены основные компоненты расхода по налогу на прибыль за годы, закончившиеся 31 декабря 2018 и 2017 гг.:

Тыс. руб.	2018	2017
Текущий налог на прибыль:		
Расход по текущему налогу на прибыль	(81)	(199)
Отложенный налог:		
Изменение отложенных налоговых обязательств	-	(2)
Изменение отложенных налоговых активов	-	24
Итого налог на прибыль	(81)	(177)

Ниже представлена сверка между расходом по налогу на прибыль и бухгалтерской прибылью, умноженной на ставку налога на прибыль, действующую в Российской Федерации, за 2018 и 2017 годы:

Тыс. руб.	2018	2017
Бухгалтерская прибыль (убыток) до налога на прибыль	(618)	984
По ставке налога на прибыль, установленной законодательством Российской Федерации в размере 20% (2017 год: 20%)	124	(197)
Необлагаемые доходы	-	20
Расходы, не уменьшающие налогооблагаемую базу	(205)	-
Расход по налогу на прибыль за год по эффективной ставке налога на прибыль в размере 13% (2017 год: 18%)	(81)	(177)

6. Информация о связанных сторонах.

Стороны обычно считаются связанными, если они находятся под общим контролем, или одна из сторон имеет возможность контролировать другую сторону, или может оказывать значительное влияние на принимаемые ею решения по вопросам финансово-хозяйственной деятельности или осуществлять над ней совместный контроль. При рассмотрении взаимоотношений с каждой из возможных связанных сторон принимается во внимание экономическое содержание таких взаимоотношений, а не только их юридическая форма.

В Пояснении 1 приводится информация о составе участников Общества по состоянию на 31 января 2018 и 2017 гг.

В 2018 и 2017 годах 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»
4.	ООО «Спецспортпроект»	Один и тот же Единоличный исполнительный орган

В 2018 году Общество получило краткосрочные беспроцентные необеспеченные займы от Румянцева Сергея Александровича на общую сумму 6 000 тыс. рублей.

В 2017 году Общество получило краткосрочные необеспеченные займы от ООО «Спецспортпроект» на общую сумму 10 900 тыс. рублей под 15,2% годовых.

Других операций со связанными сторонами Обществом в 2018 и в 2017 гг. не проводились, за исключением выплаты заработной платы Генеральному директору в размере 524 тыс. руб. за 2018 год (597 тыс. руб. за 2017 год).

7. Информация о рисках хозяйственной 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. 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.

Кредитный риск

Кредитный риск – это риск того, что Общество понесет финансовые убытки, поскольку контрагенты не выполняют свои обязательства по клиентскому договору. Общество подвержено кредитному риску, связанному с ее операционной деятельностью, в отношении дебиторской задолженности, а также в отношении финансовых вложений в виде выданных займов.

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 2018 г. у Общества присутствует существенный по отдельности покупатель ООО «КапиталИнвест» с непогашенной дебиторской задолженностью в сумме 9 558 382 тыс. рублей (2017 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 Пояснениях 5.2 и 5.3. 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 пришло 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.

8. 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 2018 и 2017 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 о возмещении убытков. 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.

9. События после отчетной даты

Как указано в Пояснении 4, в начале 2019 года строительство многофункционального комплекса "Центр водного спорта "Динамо" было возобновлено и идет по плану в соответствии с пересмотренными сроками ввода объектов в эксплуатацию и передачи участникам долевого строительства.

В начале 2019 года было снято обременение с заключенных договоров ДДУ - см. Пояснение 5.9.

Других каких-либо существенных событий и фактов хозяйственной деятельности, которые оказали или могли оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств

или финансовые результаты деятельности Общества, за период после отчетной даты и до даты подписания бухгалтерской отчетности Общества не произошло.

Генеральный директор

14 марта 2019 года



The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to be 'С. Румянцев', written over a circular blue stamp. The stamp contains the text 'Д-Инвест' in the center, 'ОГРН 1177461974619' around the top inner edge, and 'МОСКВА *0239819830*' around the bottom inner edge. The signature is written in a cursive style and extends above and below the stamp.

/Румянцев Сергей Александрович/