

АУДИТОРСКАЯ  
ФИРМА



Саморегулируемая организация аудиторов  
«Российский Союз аудиторов» (Ассоциация)  
**Общество с ограниченной ответственностью**

**«АУДИТИНГКОН»**

Россия, 620062, г. Екатеринбург, ул. Гагарина, д. 8, оф. 506

Телефон: (343) 355-48-91, 355-48-51,

E-mail: [audit@etel.ru](mailto:audit@etel.ru) <http://www.auditincon.ru>

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  
о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности  
акционерного общества  
**«Управляющая компания «ИНВЕСТСТРОЙ»**

за 2017 год

г. Екатеринбург  
2018 г.

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам  
АО УК «ИНВЕСТСТРОЙ»

### *Мнение*

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности акционерного общества «Управляющая компания «ИНВЕСТСТРОЙ» (ОГРН 1056604452497, адрес: 620075, область Свердловская, город Екатеринбург, улица Белинского, дом 39), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2017 года, отчета о финансовых результатах за 2017 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2017 год и отчета о движении денежных средств за 2017 год, пояснений к бухгалтерской отчетности за 2017 год. По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение акционерного общества «Управляющая компания «ИНВЕСТСТРОЙ» по состоянию на 31 декабря 2017 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2017 год в соответствии с правилами составления годовой бухгалтерской (финансовой) 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 (финансовой) 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.

### *Ответственность руководства аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность*

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

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) 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 (финансовой) отчетности**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) 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 (финансовой) отчетности.

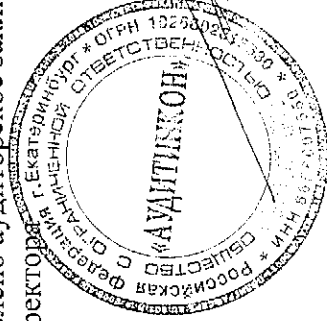
В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) 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 обнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск обнаружения 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 (финансовой) 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 (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством аудируемого лица, доводя до его 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.

Руководитель задания по аудиту, по результатам которого составлено аудиторское заключение, заместитель директора



В.В. Петрова

Директор

С.В. Козорезов

Аудиторская организация: Общество с ограниченной ответственностью «АУДИТИНКОН», ОГРН 1026602315530, место нахождения: 620062, область Свердловская, город Екатеринбург, улица Гагарина, дом 8, офис 506.

Член саморегулируемой организации аудиторов «Российский Союз Аудиторов» (Ассоциация), регистрационный номер реестровой записи и дата внесения сведений в государственный реестр о саморегулируемой организации аудиторов: № 03 от 27.11.2009 г. ОРНЗ 11603038623.

30 марта 2018 года

**Бухгалтерский баланс  
на 31 декабря 2017 г.**

Коды		
0710001		
31	12	2017
77923399		
667219031		
66.30.1		
12267	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

организация **Акционерное общество "Управляющая компания "ИНВЕСТСТРОЙ"**

идентификационный номер налогоплательщика

1 экономической **Управление инвестиционными фондами**

ительности **Управление инвестиционными фондами**

ганизационно-правовая форма / форма собственности

**публичные акционерные**

щества / **Частная собственность**

иница измерения: в тыс. рублей

стоахождение (адрес)

**0075, дом № 39**

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	19 365	20 683	22 457
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	12 647	16 603	6 247
	Финансовые вложения	1170	89 190	-	15
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	121 202	37 286	28 719
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	-	-	11 051
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	1 989
	Дебиторская задолженность	1230	24 486	15 485	10 082
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	48 513	129 929	124 904
	в том числе:				
	Предоставленные займы	12401	4 930	94 737	61 441
	Банковский депозит	12402	17 269	8 578	32 970
	Ценные бумаги, не обращающиеся на ОРЦБ	12403	26 314	26 314	30 193
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	5 255	2 090	1 648
	Прочие оборотные активы	1260	528	223	66
	Итого по разделу II	1200	78 782	147 727	149 740
	<b>БАЛАНС</b>	1600	199 984	185 013	176 459

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	12 000	12 000	12 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	600	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	185 310	168 910	157 924
	Итого по разделу III	1300	197 910	180 910	169 924
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	506	-
	Кредиторская задолженность	1520	2 074	3 597	8 535
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	2 074	4 103	8 535
	<b>БАЛАНС</b>	1700	199 984	185 013	178 459



Руководитель \_\_\_\_\_  
Любав Андрей Сергеевич  
(расшифровка подписи)

26 марта 2018 г.

# Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2017 г.

Коды		
0710002		
31	12	2017
77923399		
6672190931		
66.30.1		
12267	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД

по ОКПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Организация Акционерное общество "Управляющая компания "ИНВЕСТСТРОЙ"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

деятельности

Управление инвестиционными фондами

Организационно-правовая форма / форма собственности

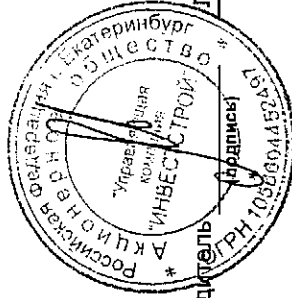
Непубличные акционерные

общества / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Выручка	2110	57 115	37 083
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	57 115	37 083
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(23 145)	(24 555)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	33 970	12 528
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	5 596	5 144
	Проценты к уплате	2330	(8)	-
	Прочие доходы	2340	7 734	5 083
	в том числе:			
	доходы, связанные с реализацией основных средств	23401	3 300	-
	Прочие расходы	2350	(25 517)	(8 539)
	в том числе:			
	расходы, связанные с реализацией основных средств	23501	(3 444)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	21 775	14 216
	Текущий налог на прибыль	2410	(4 775)	(3 169)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	-	(61)
	в том числе:			
	штрафные санкции и пени за нарушение налогового и иного законодательства	24601	-	(61)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	17 000	10 986

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	17 000	10 986
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель Любаев Андрей Сергеевич  
(расшифровка подписи)

26 марта 2018 г.



Отчет об изменениях капитала  
за Январь - Декабрь 2017 г.

Организация Акционерное общество "Управляющая компания "ИНВЕСТПРОЙ"  
Идентификационный номер налогоплательщика  
Управление инвестиционными фондами  
Организационно-правовая форма / форма собственности / Частная собственность  
Единица измерения: в тыс. рублей

Коды		
0710003	31	12
Дата (число, месяц, год)		
77923399		
ИНН		
6672190931		
по ОКРАЛ		
12267		
16		
384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2015 г.	3100	12 000	-	-	-	157 924	169 924
за 2016 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	10 986	10 986
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	10 986	10 986
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	X	X	-	-
Уменьшение капитала	3223	X	X	-	-	-	-
Уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	-	X	-
Уменьшение количества акций	3225	-	-	-	-	X	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

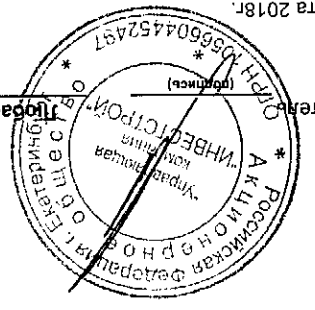
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение добавочного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Изменение резервного капитала	3245	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2016 г.	3200	12 000	-	-	-	168 910	180 910
За 2017 г.	3310	-	-	-	-	17 000	17 000
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	17 000	17 000
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	17 000	17 000
переоценка имуществ	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
3317	3317	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имуществ	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	(600)	X
3345	3345	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3300	12 000	-	-	600	185 310	197 910

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.		Изменения капитала за 2016 г.	
		за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов
<b>Капитал - всего</b> до корректировок в связи с: корректировка учетной политики исправлением ошибок после корректировок	3400	-	-	-	-
	3410	-	-	-	-
	3420	-	-	-	-
	3500	-	-	-	-
В том числе: убыток) до корректировок в связи с: корректировка учетной политики исправлением ошибок после корректировок	3401	-	-	-	-
	3411	-	-	-	-
	3421	-	-	-	-
	3501	-	-	-	-
до корректировок в связи с: корректировка учетной политики исправлением ошибок после корректировок	3402	-	-	-	-
	3412	-	-	-	-
	3422	-	-	-	-
	3502	-	-	-	-

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

26 марта 2018г.

Руководитель Лубаев Андрей Сергеевич  
(подпись)  
(расшифровка подписи)



Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Чистые активы	3600	197 910	180 910	169 924

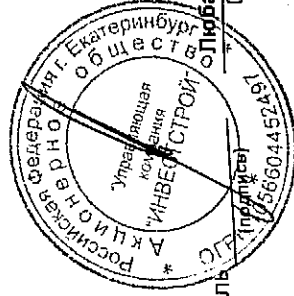
3. Чистые активы

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

Организация **Акционерное общество "Управляющая компания "ИНВЕСТСТРОЙ"** Форма по ОКУД **0710004**  
 идентификационный номер налогоплательщика Дата (число, месяц, год) **31 12 2017**  
 организационно-правовая форма / форма собственности по ОКПО **77923399**  
**Управление инвестиционными фондами** ИНН **6672190931**  
 организационно-правовая форма / форма собственности по ОКПО **66.30.1**  
**Публичные акционерные общества** / Частная собственность по ОКОПФ / ОКФС **12267 16**  
 единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ **384**

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	59 741	38 721
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	56 418	36 744
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	122	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	3 201	1 977
Платежи - всего	4120	(44 307)	(37 218)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(5 285)	(11 797)
в связи с оплатой труда работников	4122	(11 220)	(14 650)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(3 517)	(4 147)
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(24 285)	(6 624)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	15 434	1 503
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	5 859	535
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	5 859	-
	4212	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)			
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	35
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	500
Платежи - всего	4220	(4 127)	(30 110)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(4 127)	-
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	-	(30 110)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	1 732	(29 575)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	88 175	54 715
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4315	-	-
Платежи - всего	4319	88 175	54 715
	4320	(102 068)	(26 201)
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	(515)	-
прочие платежи	4324	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4329	(101 553)	(26 201)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4300	(13 893)	28 514
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4400	3 273	442
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4450	2 090	1 648
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4500	5 255	2 090
	4490	(108)	-



Руководитель Пирбаев Андрей Сергеевич  
(расшифровка подписи)

26 марта 2018 г.

## Пояснения

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
АО «Управляющая компания «ИНВЕСТСТРОЙ» за 2017 год.

### 1. Сведения об акционерном обществе.

- 1.1. Полное наименование организации: Акционерное общество «Управляющая компания «ИНВЕСТСТРОЙ».
- 1.2. Юридический адрес: 620075, г. Екатеринбург, ул. Беллинского, 39, каб. 3007.
- 1.3. Дата государственной регистрации: 18 июля 2005 года.
- 1.4. Уставный капитал организации составляет 12 000 000 руб. Акционеры – физические лица, граждане России. Доли в уставном капитале оплачены полностью.
- 1.5. ЗАО ВТБ Репитратор оказывает услуги по ведению реестра владельцев ценных бумаг по договору № ЕКТ-6/290914 от 29.09.2014 г.
- 1.6. Дочерние и зависимые общества отсутствуют. Особо обремененных структурных подразделений нет.
- 1.7. На 31 декабря 2017 г. в штате организации числится 17 работников.
- 1.8. Организация подлежит обязательному аудиту, так как попадает под критерии, установленные п. 3 ст. 5 Закона от 30 декабря 2008г. №307-ФЗ.

Аудитор: ООО «АУДИТИНКОН», основная регистрационный номер в реестре аудиторов и аудиторских организаций 11603038623, ОГРН 1026602315530.  
ООО «АУДИТИНКОН» является членом СРО «Российский Союз Аудиторов» (Ассоциация), регистрационный номер реестровой записи и дата внесения сведений в государственный реестр о саморегулируемой организации аудиторов - № 03 от 27.11.2009 г.

1.9. Основным видом деятельности АО является лоятельное управление паевых инвестиционных фондов. По состоянию на 31.12.2017г. под управлением АО «УК «Инвестстрой» находилось четырнадцать фондов.

- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Уральский край»,
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Мой город»,
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Инвестиция в недвижимость»,
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Золотая миля»,
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Екатерининский»,
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Русич»,
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Квартал»,
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Лотенциал»,
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Авангард»,
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Масив»,
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Мегалогис».

- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Сити-Капитал»,  
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Ривьера»,  
- Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Альянс».

Кроме того, ведется работа на организованном рынке ценных бумаг. Деятельность осуществляется через брокера: ООО «КИТ Финанс» на основании договора №9412 от 01.06.2007г.

## 2. Особенности учетной политики организации

- 2.1. Бухгалтерский учет в организации осуществляется бухгалтерией, как самостоятельным структурным подразделением под руководством главного бухгалтера.
- 2.2. Срок полезного использования по основным средствам определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 г. № 1.
- 2.3. Амортизация по основным средствам начисляется линейным способом.
- 2.4. Активы, которые отвечают критериям основных средств, стоимостью не более 40 000 руб. списываются в расходы по мере их отпуска в эксплуатацию.
- 2.5. Ежегодная переоценка основных средств не проводится.
- 2.6. Амортизационная премия признается в составе косвенных расходов в том отчетном периоде, на который приходится дата начала амортизации основных средств.
- 2.7. При поступлении ценных бумаг, комиссии биржи относятся на увеличение стоимости финансовых вложений. При выбытии ценных бумаг комиссия биржи относится на прочие расходы.
- 2.8. Выбытие ценных бумаг для целей бухгалтерского и налогового учета учитывается по методу ФИФО.
- 2.9. Вознаграждение по услугам брокера учитывается в составе прочих расходов организации.
- 2.10. Налог на добавленную стоимость относится на расходы организации, так как доходы от услуг по доверительному управлению имуществом паевых инвестиционных фондов и сдаче в аренду жилых помещений не облагается налогом на добавленную стоимость.
- 2.11. Резервы предстоящих расходов, на ремонт основных средств не создаются. Резервы на оплату отпусков и по сомнительным долгам не созданы ввиду отсутствия указанных задолженности.
- 2.12. Информация, представляемая в бухгалтерской отчетности, сформирована на основании требований российского законодательства о бухгалтерском учете и учетной политике организации. Каких-либо отступлений и нарушений правил ведения учета не допускалось.



3. Изменения по существенным статьям бухгалтерского баланса:

3.1. Структура доходов от реализации и внебюджетных доходов в 2017 году:

№ п/п	Виды доходов	Сумма
	<b>Доходы от реализации</b>	57 114,69
1	Услуги по доверительному управлению имуществом паевых инвестиционных фондов	57 114,69
	<b>Внебюджетные доходы</b>	13 185,68
1	Проценты по договорам займа	5 277,28
2	Реализация основных средств	3 300,00
3	Реализация прочего имущества (материалов)	2 446,93
4	Курсовые разницы	1 417,82
5	Поташение облигаций	300,00
6	Проценты по денежным средствам, размещенным в депозит	295,42
7	Сдача в аренду нежилого и жилого помещений	148,23
	<b>Всего доходы:</b>	<b>70 300,37</b>

Таблица 1 (тыс.руб.)

3.2. Структура расходов организации в 2017 г.:

№ п/п	Виды расходов	Сумма
	<b>Управленческие расходы</b>	22 544,29
1	Амортизация основных средств	1829,52
2	Расходы на оплату труда	12 531,33
3	Страховые взносы в Фонды	3 395,64
4	Материалы, хозяйственный инвентарь	345,61
5	Права на программы для ЭВМ	342,18

Таблица 2 (тыс. руб.)

4.1. Основной управленческий персонал:

А.С. Любаев - Директор

- Вознаграждение в соответствии с трудовым договором - 17% от расходов на оплату труда в 2017 году.

**4. Информация по сделкам со связанными сторонами.**

- 3.3. Создан резервный фонд в размере 5% от уставного капитала и составили 600 тыс. руб. на основании Решения №7 единственного акционера от 07.06.2018г. в соответствии с п.12.1 Устава акционерного общества «Управляющая компания «ИНВЕСТПРОЙ».
- 3.4. Финансовые вложения (предоставленные займы) разделены на 2 раздела в бухгалтерском балансе, так как заключены дополнительные соглашения к договорам о продлении сроков возврата займов (2019г. - 2023г.):
- внеоборотные активы – 89 190 тыс. руб.,
  - оборотные активы – 4 930 тыс. руб.
- 3.5. Начисленный налог на прибыль за 2017 год составил – 4 775 тыс. руб.

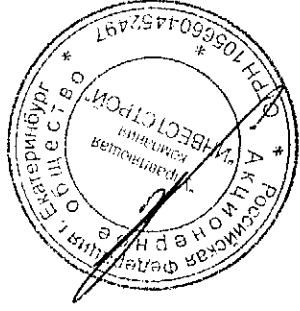
	(неисключительная лицензия)	
6	Периодические издания	66,63
7	Расходы на содержание офисного помещения	331,98
8	Услуги сторонних организаций	2 180,96
9	Добровольное медицинское страхование	307,86
10	Аренда помещений	353,91
11	Аудиторские услуги	130,00
12	Имущественные налоги	728,67
	<b>Внерезидентные расходы</b>	<b>25 099</b>
1	Услуги банка	94,5
2	Судебные издержки, госпошлина	17 012,16
3	Курсовые разницы	1 283,57
4	Реализация основных средств	3 443,61
5	Реализация прочего имущества (материалов)	2 458,93
6	Членский взнос в НП	235,20
7	Погашение облигаций	300,03
7	Госпошлина	271,00
	<b>Всего расходы:</b>	<b>47 643,29</b>

- Сумма задолженности по договорам займа и начисленным процентам за предоставляемые займы составляет 19 % от общей суммы задолженности по договорам займа и начисленным процентам за предоставляемые займы

- Сумма дебиторской задолженности по прочим договорам составляет 66% от общей суммы дебиторской задолженности по договорам.

4.2. А.С. Любасв – Учредитель, владеющий 100% акций.

Директор АО Управляющей компании «ИНВЕСТПРОЙ»



А.С. Любасв