



125167, г. Москва, Ленинградский проспект, д. 47, стр. 3  
тел.: +7 (495) 775-22-00  
почтовый адрес: 125167, г. Москва, а/я 55  
e-mail: [info@finexpertiza.ru](mailto:info@finexpertiza.ru) | [www.finexpertiza.ru](http://www.finexpertiza.ru)

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности  
Акционерного общества «ДОРИНДА»  
за 2018 год

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Акционерам АО «ДОРИНДА»

### **МНЕНИЕ**

Мы провели аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Акционерного общества «ДОРИНДА» (далее по тексту – «Общество», ОГРН 1027810221317, 195213, Санкт-Петербург, Заневский проспект, д. 65, корп.1, лит.А), 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 за 2018 год;
  - отчета о движении денежных средств за 2018 год;
  - пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества 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 (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Обществу 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 ЗА БУХГАЛТЕРСКУЮ (ФИНАНСОВУЮ) ОТЧЕТНОСТЬ**

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной годовой бухгалтерской (финансовой) 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 (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Общества 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 Общество, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.



## ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ 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 выпуске 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 проведения аудита в соответствии с МСА мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

- 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 основой 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;
- 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 Общества;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством Общества;
- делаем вывод о правомерности применения руководством Общества 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 Общества 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 Общество утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- 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, 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  
выпущено аудиторское заключение,  
действует на основании доверенности № 02-01-180673  
от 01.07.2018 сроком до 30.06.2019



Т.Н. Мезина

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «ФинЭкспертиза»,  
ОГРН 1027739127734,

125167, г. Москва, Ленинградский проспект, дом 47, строение 3, помещение X, этаж 3, ком. 1,  
член саморегулируемой организации аудиторов «Российский Союз Аудиторов» (Ассоциация),  
ОРНЗ 11603076287

«29» марта 2019 г.



# Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2018 г.

		Коды		
Форма по ОКУД		0710001		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2018
Организация <u>Акционерное общество «ДОРИНДА» (АО «ДОРИНДА»)</u>		по ОКПО 43435369		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 7801072391		
Вид экономической деятельности <u>Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом</u>		по ОКВЭД 68.20.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Непубличные акционерные общества / Собственность иностранных юридических лиц</u>		по ОКОПФ / ОКФС 12267 23		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ 384		
Местонахождение (адрес) 195213, Санкт-Петербург г, Заневский пр-кт, дом № 65, корпус 1 ЛИТ.А				

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 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	-	-	-
18.1	Основные средства	1150	21 917 571	23 534 904	24 277 710
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	20 422 363	22 285 411	22 818 236
	Незавершенные капитальные вложения	11502	1 495 208	1 249 493	1 459 474
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
18.2	Финансовые вложения	1170	1 667 554	1 667 554	970 799
	Отложенные налоговые активы	1180	93 152	64 896	91 488
	Прочие внеоборотные активы	1190	624 225	754 269	866 930
	в том числе:				
	Авансы, связанные с капитальными вложениями	11901	84 450	201 511	301 186
	Расходы будущих периодов	11902	539 775	552 758	565 744
	Итого по разделу I	1100	24 302 502	26 021 622	26 206 927
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
18.3	Запасы	1210	14 158	13 280	18 344
	в том числе:				
	Материалы	12101	14 158	13 278	18 341
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	30	13 015	1 958
18.4	Дебиторская задолженность	1230	2 765 966	1 481 072	1 902 197
	в том числе:				
	Долгосрочная дебиторская задолженность		714 275	1 096 144	854 779
18.2	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	3 000	29 350	18 480
6	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	5 024	2 301	7 171
	Прочие оборотные активы	1260	3	2	-
	Итого по разделу II	1200	2 788 181	1 539 020	1 948 150
	<b>БАЛАНС</b>	1600	27 090 683	27 560 643	28 155 078

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	5 755	5 755	5 755
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	288	14	14
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	11 228 871	10 062 450	9 235 311
	Итого по разделу III	1300	11 234 914	10 068 219	9 241 080
18.4	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	13 090 266	11 653 400	14 490 832
	Отложенные налоговые обязательства	1420	512 799	529 468	577 343
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	13 603 065	12 182 868	15 068 175
18.4	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	1 318 583	4 421 101	2 541 302
18.4	Кредиторская задолженность	1520	929 807	883 140	1 162 841
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
18.6	Оценочные обязательства	1540	4 314	5 316	141 680
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	2 252 704	5 309 557	3 845 823
	<b>БАЛАНС</b>	1700	27 090 683	27 560 643	28 155 078

Руководитель

  
 (подпись)


25 марта 2019 г.

**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2018 г.

Организация Акционерное общество «ДОРИНДА» (АО «ДОРИНДА»)  
Идентификационный номер налогоплательщика  
Вид экономической деятельности Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом  
Организационно-правовая форма / форма собственности Непубличные акционерные общества / Собственность иностранных юридических лиц  
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
43435369		
7801072391		
68.20.2		
12267	23	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
10	Выручка	2110	6 975 366	7 223 894
11	Себестоимость продаж	2120	(4 158 229)	(4 112 062)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	2 817 137	3 111 832
11	Коммерческие расходы	2210	-	-
11	Управленческие расходы	2220	(275 767)	(266 546)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	2 541 370	2 845 286
12	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
12	Проценты к получению	2320	41 298	7 334
12	Проценты к уплате	2330	(1 222 971)	(1 607 853)
12	Прочие доходы	2340	2 051 731	202 926
	Прочие расходы	2350	(1 869 275)	(417 286)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	1 542 153	1 030 407
	Текущий налог на прибыль	2410	(353 990)	(232 681)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(633)	(35 547)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	16 669	17 645
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	28 257	(26 593)
	Прочее	2460	(66 394)	38 361
	в том числе:			
	корректировка налога на прибыль	24601	-	8 131
	корректировка отложенных налоговых активов	24602	-	30 230
	налоговая проверка	24603	(66 394)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 166 695	827 139



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	1 166 695	827 139
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	0,2	0,14
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Арабидис Константин  
Александрович (по  
доверенности)  
(расшифровка подписи)

25 марта 2019 г.



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

за Январь - Декабрь 2018 г.				Коды	
				0710003	
Форма по ОКУД					
Дата (число, месяц, год)				31	12 2018
				43435369	
Организация	Акционерное общество «ДОРИНДА» (АО «ДОРИНДА»)			7801072391	
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН				
Вид экономической деятельности	Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом			по ОКВЭД	
Организационно-правовая форма / форма собственности	ОКВЭД				
Непубличные акционерные общества	Собственность иностранных / юридических лиц			по ОКПО / ОКФС	
				12267	23
Единица измерения:	в тыс. рублей			по ОКЕИ	
				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 2016 г.	3100	5 755	-	-	14	9 235 310	9 241 079
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	827 139	827 139
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	827 139	827 139
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
	3217	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

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. За 2018 г.	3200	5 755	-	-	14	10 062 450	10 068 219
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	1 166 695	1 166 695
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	1 166 695	1 166 695
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
	3317	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	274	(274)	X
	3345	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3300	5 755	-	-	288	11 228 871	11 234 914



## 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	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
<b>в том числе:</b>					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
<b>до корректировок</b>	3402	-	-	-	-
<b>корректировка в связи с:</b>					
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	11 234 914	10 068 219	9 241 080

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)



25 марта 2019 г.

**Отчет о движении денежных средств**  
за Январь - Декабрь 2018 г.

Организация Акционерное общество «ДОРИНДА» (АО «ДОРИНДА»)  
Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
Вид экономической деятельности Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом  
Организационно-правовая форма / форма собственности Непубличные акционерные общества / Собственность иностранных юридических лиц  
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
43435369		
7801072391		
68.20.2		
12267	23	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	6 042 083	7 563 299
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	6 042 083	7 563 299
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(5 217 257)	(5 703 653)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(2 887 203)	(3 066 340)
в связи с оплатой труда работников	4122	(90 745)	(100 933)
процентов по долговым обязательствам	4123	(1 178 636)	(1 660 445)
налога на прибыль организаций	4124	(426 606)	(284 315)
другие налоги	4125	(490 570)	(298 207)
прочие платежи	4129	(143 497)	(293 413)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	824 826	1 859 646
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	1 704 280	108 299
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	1 703 085	86 441
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	15 559
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	1 000	1 370
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	195	4 929
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(335 701)	(1 052 464)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(319 165)	(1 038 252)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	(10)
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(16 536)	(14 202)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	1 368 579	(944 165)



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	3 694 116	8 990 100
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	3 694 116	8 990 100
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	(5 882 244)	(9 910 642)
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	(5 789 308)	(9 847 438)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	(92 936)	(63 204)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(2 188 128)	(920 542)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	5 277	(5 061)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	2 301	7 171
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	5 024	2 301
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	(2 554)	191

Руководитель

  
 (подпись)



Арабидис Константин  
 Александрович (по  
 доверенности)  
 (расшифровка подписи)

25 марта 2019 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31 декабря 2018 года  
и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2018 года  
АО «ДОРИНДА»**

*(все показатели представлены в тысячах российских рублей, если не указано иное)*

**1. Сведения об Обществе и его деятельности**

Полное наименование Общества	Акционерное общество «ДОРИНДА»
Сокращенное наименование Общества	АО «ДОРИНДА»
Юридический адрес	195213, Санкт-Петербург, Заневский пр., д.65, корп.1, лит.А
Фактический адрес	195027, Санкт-Петербург, пр. Шаумяна, д. 8, корпус 1
Данные о государственной регистрации	Общество зарегистрировано в ЕГРЮЛ за номером 1027810221317 (свидетельство серии 78 № 004295783)
Идентификационный номер налогоплательщика ИНН	7801072391
Вид экономической деятельности по ОКВЭД	68.20.2 по ОК 029-2014
Численность работников Общества на отчетную дату	41
Филиалы и представительства (с указанием местонахождения)	нет

Акционерами Общества по состоянию на отчетную дату являются:

- АО О'КЕЙ ГРУПП – юридическое лицо по законодательству Люксембурга,
- О'Key Investments (Cyprus) Ltd – юридическое лицо по законодательству Республики Кипр.

Решением внеочередного общего собрания акционеров от 26 декабря 2007 года полномочия единоличного исполнительного органа переданы управляющей компании ООО «О'КЕЙ групп». Генеральным директором управляющей компании на отчетную дату является Армин Бургер.

Настоящая бухгалтерская отчетность подписана финансовым директором ООО «О'КЕЙ групп» Арабидисом К.А. на основании доверенности от 13.11.2017 № 3-3277.

Основным видом деятельности Общества является сдача в аренду собственного недвижимого имущества (помещений).

**2. Основные подходы к подготовке отчетности и основные положения учетной политики**

Бухгалтерский учет Общества осуществляется ООО «О'КЕЙ» по договору № БУ-Д/1 от 01.11.2013 года.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина РФ от 29.07.98 №34н, иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации и в соответствии с учетной политикой, утверждённой Приказом № 46/ФО от 29.12.2012 г. с изменениями и дополнениями.

Учетная политика Общества сформирована исходя из общепринятых допущений последовательности применения учетной политики, непрерывности деятельности, имущественной обособленности и временной определенности фактов хозяйственной деятельности.



#### Основные положения учетной политики

Имущество Общества, предназначенное для сдачи в аренду, учитывается не в составе доходных вложений материальные ценности, а в составе основных средств и отражается в соответствующей строке бухгалтерского баланса. Стоимость основных средств, переданных в аренду, составляет не менее 95% от общей стоимости основных средств компании.

Основные средства отражаются в отчетности по стоимости приобретения за минусом сумм накопленной амортизации.

Переоценка основных средств не производится.

Начисление амортизации по всем объектам основных средств производится линейным способом исходя из первоначальной стоимости и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования.

Средний срок полезного использования по основным группам основных средств:

здания – 361 мес.,

сооружения – 181 мес.,

оборудование – 61 мес.

Капитальные вложения в арендованное имущество амортизируются арендатором в течение срока действия договора аренды.

Земельные участки не амортизируются.

Финансовые вложения принимаются к учету по сумме фактических затрат на их приобретение. Ежегодно, по состоянию на отчетную дату, Общество тестирует финансовые вложения на обесценение и, при необходимости, начисляет резерв под обесценение. В таком случае в отчетности финансовые вложения отражаются за минусом резерва под обесценение.

При выбытии финансовых вложений их стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы финансовых вложений.

Затраты, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам (например, приобретенные долгосрочные права аренды), отражаются в составе расходов будущих периодов и списываются путем их обоснованного распределения между отчетными периодами в порядке, установленном организацией, в течение периода, к которому они относятся.

Дополнительные расходы по займам и кредитам списываются в полной сумме в отчетном периоде, в котором были произведены указанные расходы.

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

Выручка от реализации товаров (работ, услуг), выручка от реализации иного имущества, прочие доходы признаются по мере предъявления покупателям (заказчикам) расчетных документов за отгруженные товары, выполненные работы и оказанные услуги исходя из принципа временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Затраты учитываются в том периоде, к которому они относятся, исходя из принципа временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Общехозяйственные расходы распределяются частично на увеличение стоимости строительства основных средств (в части затрат департамента строительства).

Прочие общехозяйственные расходы (департаменты эксплуатации, аренды) и управленческие расходы признаются полностью в отчетном периоде.



Для формирования показателей отчетности (с точки зрения раскрытия какой-либо информации и допустимости ошибок, а также порядка отражения ошибок) Общество принимает уровень существенности в размере 10 % от соответствующей статьи бухгалтерской отчетности.

#### Особенности представления данных в отчете о движении денежных средств

Некоторые денежные потоки отражены в отчете о движении денежных средств Общества свернуто, в частности:

а) когда они характеризуют деятельность не столько Общества, сколько его контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам:

- НДС в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в российскую бюджетную систему или возмещение из нее;

- поступления и платежи по договорам финансирования затрат на строительство;

б) когда они отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата:

- осуществление краткосрочных, сроком до 1 месяца финансовых вложений, в том числе открытие депозитов до востребования.

Суммы НДФЛ, которые Общество в качестве налогового агента удержало из доходов работников и перечислило в бюджет, а также суммы уплаченных взносов в государственные внебюджетные фонды отражены Обществом в отчете о движении денежных средств в составе платежей в связи с оплатой труда работников.

### **3. Основные средства, капитальные вложения и прочие внеоборотные активы**

В отчетном периоде балансовая стоимость основных средств Общества уменьшилась на 1 863 048 тыс. руб., в том числе за счет:

1) начисления амортизации - 1 060 921 тыс. руб.,

2) продажи зданий супермаркетов и земельных участков под ними в связи со стратегическим решением ООО «О`КЕЙ» (основной арендатор) о продаже бизнеса супермаркетов «О`КЕЙ» и сосредоточении дальнейшего развития бизнеса на сегменте гипермаркетов.

Здания супермаркетов, земельные участки под ними, а также объекты благоустройства, системы и сети супермаркетов были переданы в рамках договоров купли-продажи компании ООО «ПЕРЕКРЕСТОК-2000». Перечень проданных объектов недвижимости представлен в таблице ниже.

Адрес объекта	Вид объекта	Балансовая (остаточная) стоимость выбывших объектов (тыс. руб.)
Санкт-Петербург, город Красное Село, Стрельнинское шоссе, д.1	здание	45 900
г. Санкт-Петербург, ул. Прибрежная, д. 13, литера А	здание	26 200
г. Санкт-Петербург, ул. Прибрежная, д. 13, литера А	земля	8 671
г. Санкт-Петербург, ул. Ленская, д. 12, корпус 1	здание	33 480
г. Санкт-Петербург, проспект Наставников, д. 33, корпус 1	здание	44 774

г. Санкт-Петербург, улица Савушкина, дом 132, корпус 1	здание	28 152
г. Санкт-Петербург, улица Щербакова, дом 7, корпус 1, литера А	здание	44 277
Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Володарского, дом 2	здание	33 062
г. Санкт-Петербург, Планерная улица, дом. 25, корпус 1	здание	52 228
г. Санкт-Петербург, ул. Подвойского, дом 37	здание	43 473
г. Санкт-Петербург, Ленинский проспект, д. 94, корп. 1, лит. А	здание	113 585
Санкт-Петербург, тер Пригородный, уч 425	земля	29 201
г. Санкт-Петербург, Парашютная улица, дом 46, литера А	здание	152 700
г. Санкт-Петербург, Шуваловский проспект, участок 129	земля	2 927
г. Санкт-Петербург, Шуваловский проспект, участок 81, (северо-западнее пересечения с Парашютной улицей)	земля	34 049
г. Санкт-Петербург, Искровский пр., дом 6, к. 1,	здание	56 682
г. Санкт-Петербург, проспект Испытателей, дом 27	здание	44 022
Всего		793 383

Кроме объектов недвижимости (зданий и земельных участков) ООО «ПЕРЕКРЕСТОК-2000» были переданы объекты благоустройства, сети, многолетние насаждения, общая балансовая (остаточная) стоимость которых превысила 130 000 тыс. руб.

3) согласно Определению Арбитражного суда Нижегородской области по делу №А43-13915/2014 от 26.01.2018, которым было признано недействительным заключенное ранее Соглашение об отступном от 16.03.2015, Общество вернуло ЗАО СК «Декор» полученные в рамках отступного объекты недвижимого имущества – здания и земельные участки, остаточная балансовая стоимость которых составила 91 739 тыс. руб.

В составе крупных незавершенных объектов строительства по состоянию на 31.12.2018 числятся:

- здание Уфа Пугачева (885 468 тыс. руб.),
- здание Москва Балашиха (334 395 тыс. руб.),
- здание Барнаул Ленина (85 448 тыс. руб.),
- здание Москва Очаково (80 780 тыс. руб.).
- паркинг СПб, пр. Маршала Жукова (16 687 тыс. руб.).

Расшифровка стр. 11502 баланса «Незавершенные капитальные вложения»:

Показатели	31.12.2018	31.12.2017
ВСЕГО по строке	1 495 208	1 249 493
в т.ч.:		
Строительство объектов основных средств	1 191 918	1 191 918
Прочие расходы по строительству	5 190	5 190
Прочие капитальные вложения, в т.ч.:	52 385	52 385
капитальные вложения по модернизации объектов ОС	21 789	21 789



расходы по приобретению объектов основных средств	973	973
оборудование к установке	29 623	29 623

В составе прочих внеоборотных активов Общество отражает:

- суммы авансов, выплаченных поставщикам в связи с будущим приобретением/строительством основных средств (стр. 11 901),
- суммы расходов, связанных с приобретением долгосрочных прав аренды земельных участков (стр. 11 902).

#### 4. Финансовые вложения

Расшифровка финансовых вложений по видам:

Виды финансовых вложений	На начало периода	На конец периода	Абсолютное отклонение
Вклады в уставные капиталы других организаций	1 667 554	1 667 554	0
Предоставленные займы	29 350	41 180	+ 11 830
<b>Итого, тыс. руб.</b>	<b>1 698 804</b>	<b>1 708 734</b>	<b>+ 11 830</b>

Резерв под обесценение финансовых вложений Обществом не начислялся в связи с отсутствием признаков обесценения.

#### 5. Дебиторская задолженность

В составе дебиторской задолженности имеются долгосрочная и краткосрочная дебиторская задолженности. Долгосрочная дебиторская задолженность представлена авансами, выданными в рамках договоров аренды помещений гипермаркетов до 2034 года.

В отчетности суммы дебиторской задолженности показаны за минусом сумм начисленного резерва по сомнительным долгам.

#### 6. Денежные средства и денежные эквиваленты

Состав денежных средств и денежных эквивалентов:

Денежные средства и денежные эквиваленты	31.12.2018	31.12.2017
<b>Денежные средства, всего</b>	<b>5 024</b>	<b>2 301</b>
в том числе:		
Наличные денежные средства	-	-
Средства на счетах в рублях	5 024	2 301
<b>Денежные эквиваленты, всего</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Денежные средства и денежные эквиваленты, итого</b>	<b>5 024</b>	<b>2 301</b>

Дополнительные расшифровки к отчету о движении денежных средств:

а) в состав прочих платежей по текущим операциям по строке 4129 за 2018 год включена сумма свёрнутого НДС – 143 497 тыс. руб.

б) в составе прочих платежей по финансовым операциям по строке 4329 на общую сумму 92 932 тыс. руб. за 2018 год включена сумма выплат по договору хеджирования.

#### 7. Уставный капитал и акции

Уставный капитал Общества в 2018 году не изменялся и составляет 5 755 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2018 владельцами акций Общества являются:

- АО О'КЕЙ ГРУПП (Люксембург) – 5 754 459 акций (99,99%)
- O'Key Investments (Cyprus) Ltd – 551 акция (0,01%).



## 8. Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

В составе оценочных обязательств Общество учитывает:

- обязательства по оплате отпусков работникам (с учетом страховых взносов),
- обязательства по выплате премий сотрудникам (с учетом страховых взносов).

По состоянию на отчетную дату у Общества имеются следующие незавершенные судебные разбирательства на существенные суммы:

№ дела	АО «ДОРИН-ДА»	Вторая сторона	Содержание иска	Сумма основного требования, тыс.руб.	Стадия, вероятность исхода
A07-24935/2014, дата иска 05.05.2015	Истец	Ответчик- ООО «Строительный трест №8»	установление размера кредиторской задолженности	54 097	На рассмотрении. Вероятность положительного решения для Общества более 50%
A07-24935/2014, дата иска 11.04.2017	Ответчик	Истец- ООО «Строительный трест №8»	о признании сделки недействительной и применении последствий недействительной сделки	40 836	На рассмотрении. Вероятность положительного решения для Общества более 50%

## 9. Информация о связанных сторонах

Основным акционером Общества является компания АО О'КЕЙ ГРУПП (Люксембург). Приблизительно 38% акций АО О'КЕЙ ГРУПП обращается на Лондонской бирже в форме депозитарных расписок. Основными непрямыми акционерами материнской компании являются три физических лица: господин Коржев, господин Троицкий и господин Волчек. Связанными сторонами Общества являются дочерние компании ООО «ДРСУ-34», ООО «Олимп Д», ООО «КССК», ООО «Тагар-Сити», ООО «Подсолнух», а также материнская компания АО О'КЕЙ ГРУПП, её дочерние общества, а также компании, контролируемые основными акционерами АО О'КЕЙ ГРУПП. Список существенных дочерних обществ АО О'КЕЙ ГРУПП представлен в годовом отчёте АО О'КЕЙ ГРУПП, который расположен по ссылке: <http://okeyinvestors.ru/results/financial/>

В отчетном периоде Общество осуществляло следующие операции с материнскими компаниями:

Наименование связанной стороны/операция	Задолженность на 31.12.2017	Обороты за период		Задолженность на 31.12.2018
	Дебетовая (Кредитовая)	Дебет	Кредит	Дебетовая (Кредитовая)
<b>АО О'КЕЙ ГРУПП</b>	<b>0</b>	<b>74 658</b>	<b>1 811 412</b>	<b>(1 736 754)</b>
Получено/возвращено займов	0	60 398	1 744 473	(1 684 075)
Начислено/выплачено процентов	0	14 260	66 939	(52 679)
<b>О'Key Investments (Cyprus) Ltd</b>	<b>(895 463)</b>	<b>199 301</b>	<b>571 795</b>	<b>(1 267 957)</b>
Получено/возвращено займов	(884 984)	96 742	475 654	(1 263 896)
Начислено/выплачено процентов	(10 479)	102 559	96 141	(4 061)

В отчетном периоде Общество осуществляло следующие операции со связанными сторонами:

Наименование связанной стороны/операция	Задолженность на 31.12.2017	Обороты за период		Задолженность на 31.12.2018
	Дебетовая (Кредитовая)	Дебет	Кредит	Дебетовая (Кредитовая)
<b>ООО «О'КЕЙ»</b>	<b>(6 965 274)</b>	<b>13 136 119</b>	<b>10 127 731</b>	<b>(3 956 886)</b>
Приобретение/оплата услуг	(8 303)	105 179	105 403	(8 527)
Авансы, выданные по услугам	2 767	8 260	2 767	8 260
Оказано/оплачено услуг	217 081	6 527 886	5 402 114	1 342 853
Получено/погашено авансов	(38)	2 110 707	2 132 755	(22 086)
Получено/возвращено долгосрочных займов	(7 176 800)	3 892 140	1 992 950	(5 277 610)
Начислено/погашено процентов по полученным займам	(19)	488 829	488 810	
Прочие	38	3 118	2 932	224
<b>ООО «О'КЕЙ групп»</b>	<b>(109 063)</b>	<b>260 252</b>	<b>253 373</b>	<b>(102 184)</b>
Приобретение/оплата управленческих услуг	(109 063)	260 252	253 373	(102 184)
<b>ЗАО «СТАРТ Красносельский»</b>	<b>(2 273)</b>	<b>11 674</b>	<b>8 920</b>	<b>481</b>
Приобретение/оплата услуг	(2 273)	11 674	8 920	481
<b>ЗАО «СТАРТ Приморский»</b>	<b>(135 211)</b>	<b>3 930</b>	<b>377</b>	<b>(131 658)</b>
Получено/возвращено краткосрочных займов	(5 400)	2 000		(3 400)
Начислено/погашено процентов по полученным займам	(409)		377	(786)
Прочие	(129 402)	1 930		(127 472)
<b>ООО «О'КЕЙ-Лоджистикс»</b>	<b>(1 351 638)</b>	<b>369 276</b>	<b>93 538</b>	<b>(1 075 900)</b>
Получено/возвращено долгосрочных займов	(1 351 600)	275 700		(1 075 900)
Начислено/погашено процентов по полученным займам	(38)	93 576	93 538	
<b>ООО «РМФ»</b>	<b>1 946</b>	<b>18 353</b>	<b>20 299</b>	
Оказано/оплачено услуг	1 946	15 001	16 947	
Получено/погашено авансов		3 352	3 352	
<b>ООО «РМФР»</b>	<b>1 000</b>		<b>1 000</b>	
Выдано беспроцентных займов			1 000	
<b>ООО «Логистик-Сервис»</b>	<b>1 200</b>	<b>3 620</b>		<b>4 820</b>
Выдано беспроцентных займов	1 200	3 620		4 820
<b>ООО «Легион»</b>	<b>346 141</b>	<b>402 447</b>	<b>404 927</b>	<b>343 661</b>
Приобретение/оплата услуг	(39 656)	351 034	339 445	(28 067)
Авансы, выданные по услугам	385 797	51 413	65 482	371 728
<b>ООО «Премиум»</b>	<b>401 340</b>	<b>341 029</b>	<b>370 837</b>	<b>371 531</b>
Приобретение/оплата услуг	(29 465)	341 029	339 440	(27 877)
Авансы, выданные по услугам	430 805		31 397	399 408
<b>ООО «Рампаж»</b>	<b>321 441</b>	<b>312 528</b>	<b>265 129</b>	<b>368 840</b>
Приобретение/оплата услуг	(31 359)	265 606	234 247	
Авансы, выданные по услугам	352 780	21 582	30 805	343 5747
Реализация неотделимых улучшений арендованного имущества		25 263		25 263
Компенсация расходов по страхованию		77	77	



В отчетном периоде Общество осуществляло следующие операции с дочерними компаниями:

Наименование дочернего общества/операция	Задолженность на 31.12.2017	Обороты за период		Задолженность на 31.12.2018
	Дебетовая (Кредитовая)	Дебет	Кредит	Дебетовая (Кредитовая)
<b>ООО «ДРСУ-34»</b>	<b>317 883</b>	<b>15 214</b>	<b>1 825</b>	<b>331 272</b>
Вклад в УК	280 484			280 484
Выдано займов	32 224	11 956		44 180
Проценты по выданному займу	3 425	3 193		6 618
Приобретение/оплата услуг по аренде		50	60	(10)
Авансы по аренде		15	15	
Прочие	1 750		1 750	
<b>ООО «ЖССК»</b>	<b>452 598</b>	<b>3 503</b>	<b>2 898</b>	<b>453 203</b>
Вклад в УК	433 482			433 482
Приобретено/оплачено услуг		564	648	(84)
Авансы по услугам		218	218	
Получено займов	(26 000)			(6 000)
Проценты по полученным займам	(3 078)		2 032	(5 110)
Прочие	48 194	2 721		50 915
<b>ООО «ОЛИПС Д»</b>	<b>230 347</b>	<b>11 571</b>	<b>3 174</b>	<b>238 744</b>
Вклад в УК	241 033			241 033
Получено займов	(9 314)	514		(8 800)
Проценты по полученным займам	(1 928)	50	931	(2 809)
Прочие	556	11 007	2 243	9 320
<b>ООО «Подсолнух»</b>	<b>697 472</b>	<b>8 562</b>	<b>8 447</b>	<b>697 586</b>
Вклад в УК	696 755			696 755
Оказано/оплачено услуг	65	147	212	
Авансы под услуги		65	65	
Перевыставляемые расходы	645	8 350	8 164	831
Операции по вносу имущества в УК	7		7	
<b>ООО «Тагар-Сити»</b>	<b>19 211</b>	<b>308</b>		<b>19 519</b>
Вклад в УК	15 800			15 800
Выдано займов	3 000			3 000
Проценты по выданному займу	411	308		719

#### 10. Описание основных видов деятельности и рынков сбыта продукции

Основным видом деятельности Общества в отчетном периоде является сдача в аренду (субаренду) помещений гипермаркетов и земельных участков. Основным арендатором является ООО «О`КЕЙ» (доля в выручке за 2018 год более 80%).

Услуги оказываются Обществом в разных регионах РФ, в том числе Санкт-Петербург, Москва, Московская область, Тюмень, Екатеринбург и др.

Показатель	2018 год	2017 год
<b>Выручка от реализации, всего</b>	<b>6 975 366</b>	<b>7 223 894</b>
<i>в том числе</i>		
аренда помещений	6 955 488	7 198 750
аренда оборудования	1 889	1 889
аренда рекламных мест	15	3 009
аренда и субаренда земельных участков	17 160	18 296
аренда и субаренда транспорт. средств, парковка	814	1 950



Выручка Общества в 2018 году по сравнению с 2017 уменьшилась на 4,4 %. Это связано с выбытием (продажей) супермаркетов, которые перестали сдаваться в аренду.

Структура выручки не изменилась.

## 11. Расходы по основной деятельности

Расшифровка расходов Общества по видам и статьям затрат:

Показатель	2018 год	2017 год
<b>Себестоимость продаж, всего</b>	<b>4 158 229</b>	<b>4 112 062</b>
<i>в том числе</i>		
амортизация основных средств	1 060 658	1 065 541
расходы на аренду	919 122	896 656
расходы по коммунальным услугам	1 448 615	1 472 721
расходы по ремонту и экспл.услугам	203 011	193 136
расходы по страхованию	17 664	17 459
расходы на оплату труда	18 647	22 054
страховые взносы в фонды	5 422	6 392
уборка помещений, тер-рии, вывоз мусора, снега, чистка ковров	69 423	53 697
налоги (налог на имущество, земельный налог)	407 874	348 249
прочие	7 792	36 159
<b>Управленческие расходы, всего</b>	<b>275 767</b>	<b>266 546</b>
<i>в том числе</i>		
расходы на персонал	235	628
услуги управляющей компании	214 723	185 330
аренда помещений	1 657	1 562
телефонная связь, интернет, почтовые расходы	7 390	7 390
юридические услуги	6 528	4 165
аудит и оценка	489	4 929
бухгалтерское обслуживание	28 000	28 000
налоги (налог на имущество, земельный налог)	4 174	4 650
консультационные услуги	4 241	1 607
прочие	8 330	28 285
<b>Расходы, ИТОГО</b>	<b>4 433 996</b>	<b>4 378 608</b>

В отчетном периоде расходы Общества по сравнению с 2017 годом несущественно увеличились, в основном за счет увеличения суммы налогов и стоимости услуг управляющей компании.

## 12. Прочие доходы и расходы

Расшифровка прочих доходов и расходов:

Показатель	2018 год	2017 год
<b>Проценты к получению</b>	<b>41 298</b>	<b>7 334</b>
<b>Проценты к уплате</b>	<b>1 222 971</b>	<b>1 607 853</b>
<i>в том числе</i>		
O'Key Investments (Cyprus) Ltd	93 960	75 873
O'KEY GROUP S.A.	62 633	
«ЮниКредитБанк» ЗАО		131 018
«О'КЕЙ» ООО	488 811	395 454
«О'КЕЙ-Лоджистикс» ООО	93 539	187 348
Сбербанк России ПАО	44 372	297 798
GPB INTERNATIONAL S.A.	436 315	516 966
прочие	3 341	3 396
<b>Прочие доходы</b>	<b>2 051 731</b>	<b>202 926</b>
<i>в том числе</i>		

доходы от реализации основных средств и прочего имущества, в том числе выручка от продажи супермаркетов (здания, сооружения, земельные участки)	1 739 940	3 907
положительные курсовые разницы	140 244	111 815
штрафы, пени по хоз.договорам, возмещ. убытков по суду	1 042	6 193
списание кредиторской задолженности	26 781	838
доходы от страхового возмещения	620	16 671
льгота по налогу на имущество		54 004
прочие внереализационные	143 103	9 498
<b>Прочие расходы</b>	<b>1 869 275</b>	<b>417 286</b>
<i>в том числе</i>		
расходы от реализации основных средств и прочего имущества (в том числе расходы по продаже супермаркетов), расходы от ликвидации основных средств	908 286	16 096
услуги банка	832	621
отрицательные курсовые разницы	528 947	135 299
штрафные санкции по договорам	368	806
штрафы (административные и т.п.)	7 863	1 078
хеджирование	92 932	63 201
НДС, невозмещаемый	100	818
списание дебиторской задолженности и резерв по сомнительным долгам (доначисление)	168 618	35 509
госпошлина	180	403
прочие	161 149	163 455

В отчетном периоде у Общества существенно уменьшились:

- расходы по уплаченным процентам, что связано с погашением части заемных обязательств,
- расходы по списанию дебиторской задолженности и начислению резерва по сомнительным долгам.

Существенно увеличились:

- доходы/расходы от реализации основных средств (за счёт продажи супермаркетов),
- доходы от положительных курсовых разниц,
- расходы от отрицательных курсовых разниц.

### 13. Налог на прибыль, отложенные налоговые активы и обязательства, прочее

Показатель	2018 год	2017 год
Прибыль до налогообложения	1 542 153	1 030 407
<b>Условный расход по налогу на прибыль</b>	<b>308 431</b>	<b>206 081</b>
<b>Постоянные налоговые обязательства (активы)</b>	<b>633</b>	<b>35 547</b>
<i>от расходов / доходов, непринимаемых для целей налогообложения</i>	633	35 547
<b>Отложенные налоговые обязательства</b>	<b>16 669</b>	<b>17 645</b>
<i>в том числе:</i>		
по расходам будущих периодов	2 474	2 474
по амортизации основных средств (амортизационная премия)	14 195	15 153
<b>Отложенные налоговые активы</b>	<b>28 257</b>	<b>(26 593)</b>
<i>в том числе:</i>		
по резерву по сомнительным долгам	28 187	865



по оценочным обязательствам в части расходов, отраженных в бухгалтерском учете в том периоде, в котором они имели место, независимо от даты подписания первичного документа	(29)	(27 082)
по расходам будущих периодов	(990)	(990)
по убытку от реализации основных средств	1 089	377
по амортизации основных средств (разные сроки полезного использования)		237
<b>Итого налог на прибыль</b>	<b>353 990</b>	<b>232 681</b>

В марте 2018 года закончилась выездная налоговая проверка Общества за 2013-2015 гг. По результатам проверки Обществу доначислены налоги на общую сумму 141 330 тыс. руб. (с учетом штрафов и пени). Основную сумму доначислений (126 571 тыс. руб. с учетом штрафа и пени) составил налог на имущество в связи с неподтверждением налоговым органом заявленной Обществом в 2016-2017 гг льготы в части энергоэффективных зданий (п. 21 ст. 381 НК РФ). Доначисленные суммы налога и санкции по результатам выездной налоговой проверки Общество оплатило в полном объеме в установленные сроки.

#### 14. Решения по распределению прибыли

В 2018 году решений о выплате дивидендов акционерами компании не принимались. Соответственно, дивиденды Обществом не начислялись и не выплачивались.

#### 15. Прибыль, приходящаяся на одну акцию

Базовая прибыль на акцию рассчитывается как отношение чистой прибыли, приходящейся на долю акционеров компании, к средневзвешенному числу обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение периода, за исключением собственных выкупленных акций.

У Общества отсутствуют обыкновенные акции с потенциальным разводняющим эффектом, следовательно, разводненная прибыль на акцию совпадает с базовой прибылью на акцию.

Базовая и разводненная прибыль за 2018 и 2017 годы составили:

Показатель	2018 год	2017 год
Чистая прибыль (убыток), тыс. руб.	1 166 695	827 139
Количество акций	5 755 010	5 755 010
<b>Базовая и разводненная прибыль (убыток), приходящаяся на одну акцию, тыс. руб.</b>	<b>0,20</b>	<b>0,14</b>

#### 16. Раскрытие информации о рисках

Управляющая компания (ООО «О'КЕЙ групп») несёт общую ответственность за организацию системы управления рисками группы компаний О'КЕЙ и надзор за функционированием этой системы. Политика группы по управлению рисками разработана с целью выявления и анализа рисков, которым подвергается группа, установления допустимых предельных значений риска и соответствующих механизмов контроля, а также для мониторинга рисков и соблюдения установленных ограничений. Политика и системы управления рисками регулярно анализируются на предмет необходимости внесения изменений в связи с изменениями рыночных условий и деятельности группы. Группа устанавливает стандарты и процедуры обучения и управления с целью создания упорядоченной и действенной системы контроля, в которой все работники понимают свою роль и обязанности.

В ходе своей деятельности Общество подвергается ряду финансовых рисков: рыночному риску (включая валютный, процентный), кредитному риску и риску



ликвидности. Программа управления рисками в целом направлена на минимизацию их потенциального негативного влияния на финансовые показатели Общества.

Кредитный риск — это риск возникновения у Общества финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств. Кредитный риск связан, в основном, с имеющейся у Общества дебиторской задолженностью покупателей. При этом дебиторская задолженность на 77 % представляет собой задолженность ООО «О'КЕЙ», в связи с чем Общество считает кредитный риск низким. Управление кредитным риском преимущественно осуществляется благодаря соблюдению процедур отбора арендаторов.

Риск ликвидности — это риск того, что у Общества возникнут сложности по выполнению финансовых обязательств, расчёты по которым осуществляются путём передачи денежных средств или другого финансового актива. Информация о суммах и сроках погашения кредитов представлена в пояснении в пункте 4.3. табличной части настоящих пояснений.

Рыночный риск – это риск того, что изменения рыночных цен, например, обменных курсов иностранных валют, ставок процента и цен на акции, окажут негативное влияние на прибыль Общества или стоимость имеющихся у неё финансовых инструментов.

Для Общества применимы два рыночных риска:

- валютный риск

По состоянию на 31.12.2018 г. У Общества имеется валютная задолженность по займу перед акционерами: O'Key Investments (Cyprus) Ltd в размере 18 252 тыс. долларов (1 267 957 тыс. руб.) и O'KEY GROUP S.A. в размере 24 999 тыс. долларов (1 736 756 тыс. руб.).

Курсы доллара, установленные ЦБ РФ: на отчетную дату 31.12.2017 – 57,6002, на 31.12.2018 – 69,4706.

Для снижения валютного риска в целом Общество предпочитает производить заимствования в рублях РФ.

- риск изменения процентной ставки по кредитам

По состоянию на 31.12.2018 у Общества имеется один кредит с плавающей ставкой, привязанной к Мосспрайм.

С целью снижения риска изменения процентных ставок в целом Общество в 2016-2017 гг провело работу с крупными кредиторами и зафиксировало ставку, а также хеджировало риски через СВОП-инструменты.

Показатель	31.12.2018	31.12.2017
Обязательства по кредитам и займам, всего <i>в том числе:</i>	14 408 849	16 074 501
Обязательства с фиксированной ставкой	9 408 849	11 074 501
Обязательства с переменной процентной ставкой	5 000 000	5 000 000
Из них обязательства, по которым заключены СВОП-договоры	-	-

На 31.12.2018 справедливая стоимость СВОП-инструментов (обязательств) Общества составила – 26 228 тыс. руб., на 31.12.2017 – 124 826 тыс. руб.

## 17. События после отчетной даты

Существенных событий после отчетной даты, подлежащих отражению и/или раскрытию в отчетности, нет.

18. Дополнительные расшивки к Пояснениям по Бухгалтерскому балансу и Отчёту о финансовых результатах АО "ДОРИНДА" (тыс.руб.)

1. Основные средства

1.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	накопленная амортизация
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация		Первоначальная стоимость	накопленная амортизация			
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2018 г.	29 444 235	(7 158 825)	194 492	(1 353 117)	446 154	(1 060 920)	-	-	28 195 954	(7 773 591)	
в том числе:	5210	за 2017 г.	29 276 941	(6 458 705)	1 251 064	(1 083 770)	366 543	(1 066 362)	-	-	29 444 235	(7 158 825)	
Сооружения	5201	за 2018 г.	4 542 003	(2 091 863)	51 414	(239 669)	157 876	(293 033)	-	-	4 353 748	(2 227 020)	
	5211	за 2017 г.	4 248 098	(1 808 212)	300 289	(6 394)	5 476	(289 126)	-	-	4 542 003	(2 091 863)	
Машины и оборудование (кроме офисного)	5202	за 2018 г.	287 574	(213 647)	2 531	(12 616)	7 400	(17 092)	-	-	277 489	(223 339)	
	5212	за 2017 г.	295 533	(202 915)	11 551	(19 610)	11 369	(22 101)	-	-	287 574	(213 647)	
Офисное оборудование	5203	за 2018 г.	988	(988)	-	(375)	375	-	-	-	613	(613)	
	5213	за 2017 г.	1 217	(1 217)	-	(229)	229	-	-	-	988	(988)	
Производственный и хозяйственный инвентарь	5204	за 2018 г.	26 558	(25 390)	-	(8 036)	8 036	(583)	-	-	18 522	(17 937)	
	5214	за 2017 г.	30 793	(28 809)	-	(4 235)	4 230	(811)	-	-	26 558	(25 390)	
Здания	5205	за 2018 г.	22 825 694	(4 806 994)	140 307	(1 062 304)	267 501	(747 048)	-	-	21 903 697	(5 286 541)	
	5215	за 2017 г.	22 949 334	(4 399 560)	928 176	(1 051 816)	343 787	(750 921)	-	-	22 825 694	(4 806 994)	
Многолетние насаждения	5206	за 2018 г.	37 601	(12 259)	-	(5 279)	1 366	(1 584)	-	-	32 322	(12 477)	
	5216	за 2017 г.	37 749	(10 603)	-	(148)	106	(1 762)	-	-	37 601	(12 259)	
Другие виды основных средств	5207	за 2018 г.	46 584	(6 806)	240	(24 838)	3 600	(1 580)	-	-	21 986	(4 786)	
	5217	за 2017 г.	36 984	(6 511)	11 048	(1 348)	1 346	(1 641)	-	-	46 584	(6 806)	
Земельные участки	5208	за 2018 г.	1 676 355	-	-	(89 657)	-	-	-	-	1 586 698	-	
	5218	за 2017 г.	1 676 355	-	-	-	-	-	-	-	1 676 355	-	
Транспортные средства	5209	за 2018 г.	878	(878)	-	-	-	-	-	-	878	(878)	
	5219	за 2017 г.	878	(878)	-	-	-	-	-	-	878	(878)	



## 1.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период				На конец периода
				затраты за период	Списано	передано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2018 г.	1 249 493	446 747	(5 292)	(1 247)	(194 493)	1 495 208
в том числе:	5250	за 2017 г.	1 459 474	1 074 590	(33 461)	-	(1 251 110)	1 249 493
Здания (08.02)								
Земельные участки (08.01)	5241	за 2018 г.	21 789	203 294	-	(1 247)	(190 468)	33 368
	5251	за 2017 г.	37 796	271 715	-	-	(287 722)	21 789
	5242	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-
	5252	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-
Затраты на строительство, не включаемые в стоимость основных средств (08.01)	5243	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-
Оборудование ГМ (08.04)	5253	за 2017 г.	20 817	-	(20 817)	-	-	-
	5244	за 2018 г.	973	4 409	-	-	(4 011)	1 371
	5254	за 2017 г.	747	9 454	-	-	(9 228)	973
Строительство объектов (08.03)	5245	за 2018 г.	1 226 731	239 044	(5 292)	-	(14)	1 460 469
	5255	за 2017 г.	1 400 114	793 372	(12 644)	-	(954 111)	1 226 731
Нематериальные активы (08.05)	5247	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-
	5257	за 2017 г.	-	49	-	-	(49)	-

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

Наименование показателя	Код	за 2018 г.	за 2017 г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	140 307	147 352
в том числе:			
Здания ГМ в г. Санкт-Петербург	5261		33 848
Здание ГМ в г. Нижний Новгород	5263	75 286	1 257
Здание ГМ в г. Ростов	5264	20 065	20 044
Здание ГМ в г. Москва	5265	7 491	339
Здание ГМ в г. Краснодар	5266	1 700	23 193
Здание ГМ в г. Тюмень	5267	3 912	48 282
Здание ГМ в г. Екатеринбург	5268	31 853	19 640
Здание ГМ в иных городах	5269		749



#### 1.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом, в т.ч.:				
ООО "Рамлаж" (по балансовой стоимости)	5283	2 958 353	3 869 900	3 943 032
ООО "Легион" (по балансовой стоимости)			1 235 768	1 264 519
ООО "Премиум" (по балансовой стоимости)		1 196 306	1 196 306	1 221 370
АО "Кипрей"		1 437 826	1 437 826	1 457 143
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	324 221	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.), в т.ч.	5286	1 248 642	1 268 849	1 685 179
остаточная стоимость ОС (здания гипермаркетов), являющихся обеспечением по банковским кредитам Общества	5287	1 248 642	1 268 849	1 685 179

**2. Финансовые вложения**  
**2.1. Наличие и движение финансовых вложений**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период			На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка	Поступило	выбыло (погашено)	первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка	первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка	
Долгосрочные - всего	5301	за 2018 г.	1 667 554	-	-	-	-	-	1 667 554	-	-
	5311	за 2017 г.	970 799	-	696 755	-	-	-	1 667 554	-	-
в том числе:											
Долевые	5302	за 2018 г.	1 667 554	-	-	-	-	-	1 667 554	-	-
	5312	за 2017 г.	970 799	-	696 755	-	-	-	1 667 554	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2018 г.	29 350	-	11 830	-	-	-	3 000	-	-
	5315	за 2017 г.	18 480	-	10 870	-	-	-	29 350	-	-
в том числе:											
предоставленные займы другим организациям	5306	за 2018 г.	29 350	-	11 830	-	41 180	-	3 000	-	-
	5316	за 2017 г.	18 480	-	10 870	-	-	-	29 350	-	-
депозиты	5307	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5317	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2018 г.	1 696 904	-	11 830	-	-	-	1 670 554	-	-
	5310	за 2017 г.	989 279	-	707 625	-	-	-	1 696 904	-	-



**3. Запасы**  
**3.1. Наличие и движение запасов**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло			убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости
						себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2018 г.	13 280	-	49 366	(48 488)	-	-	-	X	14 158	-
	5420	за 2017 г.	18 344	-	61 325	(66 388)	-	(1)	-	X	13 280	-
в том числе:												
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2018 г.	13 278	-	49 368	(48 488)	-	-	-	2 461	14 158	-
	5421	за 2017 г.	18 341	-	61 325	(66 388)	-	-	-	16 636	13 278	-
Товары для перепродажи	5403	за 2018 г.	2	-	(2)	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2017 г.	3	-	-	-	-	(1)	-	-	2	-

4. Дебиторская и кредиторская задолженность  
4.1. Наличие и движение дебиторской задолженности  
Расшифровка стр.1230 баланса

	на 31.12.2018	на 31.12.2017	на 31.12.2016
Дебиторская задолженность			
ВСЕГО	2 765 966	1 481 072	1 902 197
в т.ч.			
Авансы выданные поставщикам и подрядчикам	1 288 293	1 241 769	1 112 661
Расчёты с покупателями и заказчиками	1 444 967	280 609	805 342
Расчёты с прочими дебиторами	32 706	-41 306	-15 806
в т.ч.			
Резерв по сомнительным долгам	-162 776	-21 845	-17 518
НДС по авансам выданным	-82 833	-86 439	-91 015
Предоплаты по налогу на прибыль	64 662	2 678	-
Прочие	213 653	64 300	92 727

4.2. Наличие и движение кредиторской задолженности  
Расшифровка стр.1520 баланса

	на 31.12.2018	на 31.12.2017	на 31.12.2016
Кредиторская задолженность			
ВСЕГО	929 807	883 140	1 162 841
в том числе:			
Расчёты с поставщиками и подрядчиками	325 356	411 116	424 361
Задолженность перед персоналом организации	4 091	2 518	2 946
Задолженность перед внебюджетными фондами	1 294	1 267	1 237
Задолженность по налогам и сборам	278 949	171 846	403 275
Авансы полученные	227 159	194 113	191 214
НДС по авансам полученным	-34 651	-29 610	-34 419
Прочие кредиторы	127 609	131 890	174 227



4.3 Наличие и движение кредитов и займов, полученных

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				Остаток на конец периода
				поступление  в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	погаше- ние	выбыло  списание на финансовый результат	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	
Долгосрочные займные средства - всего	5551	за 2018 г.	11 653 400	5 439 193	(7 105 624)	-	3 103 297	13 090 266
	5571	за 2017 г.	14 490 832	10 715 470	(11 681 955)	-	(1 870 947)	11 653 400
в том числе:								
банковские	5552	за 2018 г.	3 125 000	480 687	(2 081 420)	-	3 475 733	5 000 000
	5572	за 2017 г.	9 000 000	945 782	(5 845 299)	-	(975 483)	3 125 000
не банковские	5553	за 2018 г.	8 528 400	4 958 506	(5 024 204)	-	(372 436)	8 090 266
	5573	за 2017 г.	5 490 832	9 769 688	(5 836 656)	-	(895 464)	8 528 400
Краткосрочные займные средства - всего	5560	за 2018 г.	4 421 101	3 341	(2 564)	-	(3 103 297)	1 318 583
	5580	за 2017 г.	2 541 302	9 952	(1 100)	-	1 870 947	4 421 101
в том числе:								
банковские	5562	за 2018 г.	3 479 451	-	-	-	(3 475 733)	3 719
	5582	за 2017 г.	2 503 968	-	-	-	975 483	3 479 451
не банковские	5563	за 2018 г.	941 650	3 341	(2 564)	-	372 436	1 314 864
	5583	за 2017 г.	37 334	9 952	(1 100)	-	895 464	941 650
Итого	5550	за 2018 г.	16 074 501	5 442 534	(7 108 188)	-	X	14 408 849
	5570	за 2017 г.	17 032 134	10 725 422	(11 683 055)	-	X	16 074 501

Займные средства по срокам погашения.

Сроки	31.12.2018	31.12.2017
0-6 месяцев	19 100	350 000
6-12 месяцев	1 299 483	4 071 101
1-5 лет	13 090 266	11 653 400

### 5. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2018 г.	за 2017 г.
Материальные затраты	5610	2 684 097	2 640 416
Расходы на оплату труда	5620	18 882	22 524
Отчисления на социальные нужды	5630	5 494	6 549
Амортизация	5640	1 060 665	1 065 548
Прочие затраты	5650	684 858	643 571
Итого по элементам	5660	4 433 996	4 378 608
Изменение остатков (прирост [-]; незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]; незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	4 433 996	4 378 608

### 6. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	5 316	-	(1 002)	-	4 314
в том числе:						
Отчисления в резерв на предстоящую оплату отпусков	5701	3 647	-	(860)	-	2 787
Резерв годовой премии	5702	1 669	-	(142)	-	1 527
Оценочные обязательства в части текущих расходов	5703	-	-	-	-	-

### 7. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Полученные - всего	5800	4 448	4 113	5 514
Банковские гарантии арендаторов	5801	4 448	4 113	5 514
Банковские гарантии под авансы, под строительство	5802	-	-	-
Выданные - всего	5810	29 232 883	31 308 058	26 551 017
в том числе:				
Залоговая стоимость основных средств Общества (здания гипермаркетов), переданного в залог по банковским кредитам Общества	5811	2 268 581	3 824 940	3 824 940
Гарантии выданные по обязательствам связанных сторон	5812	26 964 302	27 463 118	22 726 077
Прочие гарантии	5813	-	20 000	-

Руководитель

Арабидис Константин Александрович  
(по доверенности)

25 марта 2019 г.

