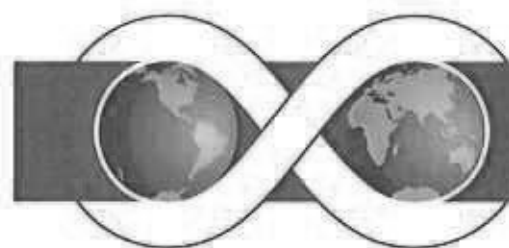


**ПРИЛОЖЕНИЕ №1**

Годовая Бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента за 2017  
год, составленная в соответствии с требованиями законодательства  
Российской Федерации



ИНЭКСПЕРТИЗА

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  
о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности  
Акционерного общества «Лидер-Инвест»

за 2017 год

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Акционерам АО «Лидер-Инвест»

### МНЕНИЕ

Мы провели аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Акционерного общества «Лидер-Инвест» (далее - АО «Лидер-Инвест») (ОГРН 1047796714646, Российская Федерация, город Москва), 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;
  - отчета о движении денежных средств за 2017 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 АО «Лидер-Инвест» по состоянию на 31 декабря 2017 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2017 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

### ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ

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

### КЛЮЧЕВЫЕ ВОПРОСЫ

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

### Реорганизация АО «Лидер-Инвест» - пункт 1.3 пояснений к бухгалтерской (финансовой) отчетности

В текущем году проведена реорганизация Компании в форме присоединения к ней АО «Бизнес-Актив». Как следствие, возник риск искажения показателей отчетности при реорганизации АО «Лидер-Инвест».

Наши аудиторские процедуры включали изучение и оценку правильности проведения реорганизации Компании согласно требованиям законодательства и корректности формирования показателей финансовой отчетности и раскрытия информации. Мы убедились в корректности формирования данных показателей.

### Финансовые вложения – пункт 10.1.4 пояснений к бухгалтерской (финансовой) отчетности

Мы обратили внимание на данную область в связи с существенностью вложений в уставные капиталы дочерних компаний, а также займов, выданных связанным сторонам, и в связи с тем, что

АО «Лидер-Инвест» не создавало резервы под их обесценение. Следовательно, существует риск завышения займов выданных.

Наши аудиторские процедуры включали изучение и оценку правильности формирования стоимости финансовых вложений; тестирование средств контроля по проверке финансовых вложений на обесценение. Мы также проанализировали выполнение связанными сторонами обязательств по уплате процентов и возврату займов; корректность формирования показателей бухгалтерской отчетности. Мы установили, что займы выданы дочерним организациям, осуществляющим инвестиционные проекты, что обуславливает долгосрочный характер задолженности по договорам займа.

#### **Дебиторская задолженность - пояснение 10.1.10 годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности**

АО «Лидер-Инвест» имеет существенные остатки долгосрочной дебиторской задолженности в виде задолженности дочерних компаний по процентам по выданным займам.

Наши аудиторские процедуры включали: анализ условий договоров займа; тестирование средств контроля процесса погашения дебиторской задолженности; тестирование платежеспособности дочерних компаний. Мы установили, что займы выданы дочерним организациям, осуществляющим инвестиционные проекты, что обуславливает долгосрочный характер задолженности по договорам займа в части уплаты процентов.

#### **Добавочный капитал – пункт 6.9, 10.1.16 пояснений к бухгалтерской (финансовой) отчетности**

АО «Лидер-Инвест» имеет существенные остатки добавочного капитала, образованного в результате дополнительной эмиссии акций АО «Лидер-Инвест» и в результате реорганизации в форме присоединения.

Наши аудиторские процедуры включали изучение и оценку формирования добавочного капитала; анализ условий дополнительных выпусков ценных бумаг; проверку корректности отражения в бухгалтерской отчетности. Мы убедились в корректности формирования данных показателей.

#### **Займы полученные – пункт 10.1.17 пояснений к бухгалтерской (финансовой) отчетности**

Мы обратили внимание на данную область в связи с существенностью полученных кредитов и займов, в том числе средств, полученных от размещения облигационного займа.

Наши аудиторские процедуры включали анализ условий договоров, размещения облигационного займа; выполнения Обществом обязательств по уплате процентов и возврату займов. Мы установили, что полученные долгосрочные заемные средства направляются на предоставление займов дочерним компаниям, осуществляющим долгосрочные инвестиционные проекты и строительство объектов недвижимости в рамках Федерального закона № 214-ФЗ.

#### **Выручка – пункт 10.2.1 пояснений к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности**

Мы уделяем особое внимание признанию выручки, потому что АО «Лидер-Инвест» имеет существенные потоки поступления выручки от операций со связанными сторонами.

У АО «Лидер-Инвест» имеется несколько потоков поступления выручки, основную долю составляет выручка от услуг по исполнению функций единоличного исполнительного органа.

Мы внимательно рассмотрели суждения в отношении признания выручки в рамках ряда договорных соглашений и оценили риск недобросовестных действий или ошибок в области признания выручки по каждому потоку поступления выручки.

Наши аудиторские процедуры включали оценку последовательности применения учетной политики в области признания выручки к разным источникам поступления выручки АО «Лидер-Инвест». Мы протестировали организацию средств контроля в области признания выручки для определения объема дополнительного тестирования по существу.

Мы выполнили аналитические процедуры на основании исследования данных, содержащихся в договорах, и детальное тестирование операций, приводящих к признанию выручки.





Мы проверили корректность своевременности признания выручки путем тестирования выборки операций и сравнения прав собственности, дат передачи рисков и выгод с соответствующими датами признания выручки. Мы убедились в корректности формирования данных показателей.

Мы проверили наличие у АО «Лидер-Инвест» прав на выручку и надлежащий порядок признания выручки в соответствии с договорными обязательствами и учетной политикой АО «Лидер-Инвест» в области признания выручки.

#### **События после отчетной даты – пункт 13 пояснений к бухгалтерской (финансовой) отчетности**

Мы обратили внимание на данную область в связи с существенностью облигационного займа, размещенного после отчетной даты.

Наши аудиторские процедуры включали анализ условий размещения облигаций, мы установили, что событие после отчетной даты имеет место.

#### **ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

Руководство АО «Лидер-Инвест» несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация представляет собой информацию в годовом отчете, за исключением годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности и нашего аудиторского заключения о ней. Годовой отчет, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем вывода, обеспечивающего в какой-либо форме уверенность в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с указанной выше прочей информацией, когда она будет нам предоставлена, и рассмотрении вопроса о том, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений. Если на основании проведенной нами работы мы приходим к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте.

#### **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И ЛИЦ, ОТВЕТСТВЕННЫХ ЗА КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ 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 АО «Лидер-Инвест» 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 АО «Лидер-Инвест», прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, ответственные за корпоративное управление несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности АО «Лидер-Инвест».

#### **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 АО «Лидер-Инвест»;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством АО «Лидер-Инвест»;
- делаем вывод о правомерности применения руководством АО «Лидер-Инвест» 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 ООО «Концерн «Россиум» 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 АО «Лидер-Инвест» 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 лицами, отвечающими за корпоративное управление) доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мы также предоставляем лицам, отвечающим за корпоративное управление АО «Лидер-Инвест» заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.



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

Руководитель задания по аудиту, по результатам которого  
выпущено аудиторское заключение,  
действует на основании доверенности № 02-01-1712178  
от 27.10.2017 сроком до 30.06.2018



Т.А. Терехова

Аудиторская организация:  
Общество с ограниченной ответственностью «ФинЭкспертиза»,  
ОГРН 1027739127734,  
129090, город Москва, Олимпийский проспект, дом 14,  
член саморегулируемой организации аудиторов «Российский Союз Аудиторов» (Ассоциация),  
ОРНЗ 11603076287  
*«06» апреля 2018 г.*



# Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2017 г.

Организация **Акционерное общество "Лидер-Инвест"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе**

Организационно-правовая форма / форма собственности

**Непубличные акционерные общества / Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

Местонахождение (адрес)

**115432, Москва г, Андропова пр-кт, дом № 18, корпус 9**

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды

**0710001**

**31**

**12**

**2017**

**74694969**

**7705619586**

**68.32**

**12267**

**16**

**384**

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	5 257	6 403	4 606
	в том числе:				
5100	Нематериальные активы в организации	11101	1 017	2 163	366
5160	Приобретение нематериальных активов	11102	4 240	4 240	4 240
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
5200	Основные средства	1150	710 917	10 430	1 296 175
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	662 372	10 430	1 273 270
5240	Строительство объектов основных средств	11502	48 545	-	22 905
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	495 193
	в том числе:				
	Материальные ценности в организации	11601	-	-	495 193
5301	Финансовые вложения	1170	20 057 546	11 030 283	5 120 922
	в том числе:				
5305	Вклады в имущество	11701	600 000	-	-
5303	Акции	11702	2 154 987	626 342	626 342
5302	Доли в УК	11703	8 073 575	6 269 952	4 418 367
5304	Займы выданные (долгосрочные)	11704	9 228 984	4 133 989	76 213
	Отложенные налоговые активы	1180	58 703	74 705	32 698
	Прочие внеоборотные активы	1190	5 333	8 544	11 075
	Итого по разделу I	1100	20 837 756	11 130 365	6 960 669
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
5400	Запасы	1210	45 608	117 529	225 992
	в том числе:				
5401	Материалы	12101	2 315	11 377	8 172
5403	Товары	12102	43 293	60 165	2 188
	Основное производство	12103	-	45 987	215 632
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	6 245	4 547	3 322
5500	Дебиторская задолженность	1230	2 808 374	1 858 034	1 405 732
	в том числе:				
5501	Со сроком погашения свыше 12 месяцев, в том числе:	12301	1 832 684	318 258	
5503	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	123011	6 627		
5504	Расчеты по процентам по выданным займам	123012	1 826 057	318 258	
5510	Со сроком погашения менее 12 месяцев, в том числе:	12302	975 690	1 539 776	1 405 732
5512	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	123021	51 338	11 681	50 863



5511	Расчеты с покупателями и заказчиками	123022	287 032	408 710	136 608
5513	Расчеты по налогам и сборам	123023	16 469	23 985	12 779
5513	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	123024	1 452	186	258
5513	Расчеты с персоналом по оплате труда	123025	29	-	-
5513	Расчеты с подотчетными лицами	123026	33	-	35
5513	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	123027	75 332	159 522	366 999
5513	Расчеты по процентам по выданным займам	123028	544 005	933 045	836 566
	Расходы будущих периодов	123029	-	-	1 624
	Задолженности участников (учредителей) по выплате доходов	123030	-	2 647	-
5307	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	1 720 483	5 809 526	6 580 680
	в том числе:				
	Предоставленные займы	12401	1 720 483	5 400 226	6 580 680
	Депозитные счета	12402	-	409 300	-
4410-4500	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	23 812	285 694	68 689
	в том числе:				
	Касса организации	12501	6	-	12
	Расчетные счета	12502	18 188	280 013	3 629
	Валютные счета	12503	5 334	4 943	7 265
	Прочие специальные счета	12504	284	738	583
	Депозитные счета	12505	-	-	57 200
	Прочие оборотные активы	1260	2 670	451	80
	Итого по разделу II	1200	4 607 192	8 075 781	8 284 495
	<b>БАЛАНС</b>	1600	25 444 948	19 206 146	15 245 164

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>				
3300	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 011	895	885
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
3300	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	10 150 920	6 400 145	6 400 155
	в том числе:				
	Прочий капитал до регистрации		-	-	20
3300	Резервный капитал	1360	44	44	1
	в том числе:				
	Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами	13601	44	44	1
3300	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	7 605 543	5 671 407	4 065 892
	в том числе:				
	начисленные дивиденды за 9 месяцев 2016 года		-	(230 015)	-
	Итого по разделу III	1300	17 757 518	12 072 491	10 466 933
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5551	Заемные средства	1410	5 851 148	3 883 535	455 000
	в том числе:				
5552	Долгосрочные кредиты	14101	1 350 000	-	455 000
5553	Долгосрочные займы	14102	4 278 490	3 865 300	-
5553	Проценты по долгосрочным займам	14103	222 658	18 235	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	399	326	200 444
5700	Оценочные обязательства	1430	42 330	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	5 893 877	3 883 861	655 444
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	1 405 238	2 795 872	3 092 554
	в том числе:				
5564	Краткосрочные кредиты	15101	500 000	-	1 500 000
5565	Краткосрочные займы	15102	706 221	2 525 344	-
	Проценты краткосрочные по долгосрочным кредитам	15103	3 858	-	-
	Проценты краткосрочные по долгосрочным займам	15104	6 628	5 548	-
5565	Проценты по краткосрочным займам	15105	187 915	264 980	61 034
	Проценты по краткосрочным кредитам	15106	616	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	147 374	92 589	866 885
	в том числе:				
5561	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	42 665	9 294	25 325
5562	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	15 497	5 962	5 590
5563	Расчеты по налогам и сборам	15203	57 707	49 989	72 999
5563	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	7 593	-	13
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	-	-	9
5566	Расчеты с подотчетными лицами	15206	250	17	-
5566	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15207	23 662	24 680	762 949
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	15208	-	2 647	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
5700	Оценочные обязательства	1540	240 941	361 333	163 348
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 793 553	3 249 794	4 122 787
	<b>БАЛАНС</b>	1700	25 444 948	19 206 146	15 245 164



Мамаев Олег Борисович  
(расшифровка подписи)

Волкова Юлия Валерьевна  
(расшифровка подписи)

30 марта 2018 г.



**Отчет о финансовых результатах**  
**за Январь - Декабрь 2017 г.**

Организация **Акционерное общество "Лидер-Инвест"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе**

Организационно-правовая форма / форма собственности

**Непубличные акционерные общества / Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды

0710002

31 12 2017

74694969

7705619586

68.32

12267 16

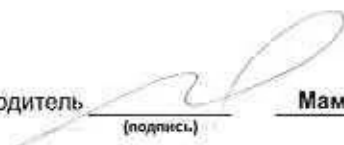
384

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Выручка	2110	1 237 987	618 588
	в том числе:			
	Услуги управления	21101	943 668	310 475
	Услуги агентские	21102	177 423	37 336
	Аренда помещений (базовая)	21103	71 284	36 354
	Услуги бронирования и регистрации	21104	17 458	-
	Продажа технической документации	21105	9 111	218 804
	Услуги прочие	21106	2 034	15 619
	Продажа коммерческой недвижимости	21107	17 009	-
5610-5660	Себестоимость продаж	2120	(55 890)	(252 835)
	в том числе:			
	Продажа технической документации	21201	(8 675)	-
	Продажа коммерческой недвижимости	21202	(18 072)	-
	Аренда помещений (базовая)	21203	(29 143)	(27 379)
	Прочие услуги	21204	-	(225 456)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 182 097	365 753
5610-5660	Коммерческие расходы	2210	(44 331)	(11 808)
5610-5660	Управленческие расходы	2220	(1 029 391)	(906 765)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	108 375	(552 820)
	Доходы от участия в других организациях	2310	1 123 596	1 217 130
	в том числе:			
	Долевое участие в российских организациях	23101	1 123 596	1 217 130
	Проценты к получению	2320	1 480 552	903 042
	Проценты к уплате	2330	(851 421)	(528 143)
	Прочие доходы	2340	476 616	2 092 287
	в том числе:			
	Доходы, связанные с реализацией основных средств	23401	874	486 908
	Курсовые разницы	23402	946	1 384
	Доходы в виде списанной кредиторской задолженности	23403	66	631
	Прочие внереализационные доходы	23404	697	936
	Доходы, связанные с реализацией права после наступления платежа	23405	236 214	935 138
	Доходы, связанные с передачей ОС в УК дочерних компаний	23406	235 245	590 358
	Доходы прошлых периодов	23407	2 574	-
	Доходы, связанные с реализацией прочего имущества	23408	-	96
	Доходы, связанные с реализацией имущественных прав, кроме права требования	23408	-	38 121
	Доходы, связанные со сдачей имущества в аренду (субаренду)	23409	-	38 557
	Доходы выявленные при инвентаризации	23410	-	158
	Прочие расходы	2350	(245 918)	(1 528 888)
	в том числе:			
	Расходы, связанные с реализацией основных средств	23501	(771)	(498 991)
	Расходы на услуги банков	23502	(3 308)	(306)
	Курсовые разницы	23503	(554)	(2 400)

Расходы в виде списанной дебиторской задолженности	23504	(6 027)	(2 574)
Прочие внереализационные расходы	23505	(10 334)	(15 158)
Прочие косвенные расходы	23506	(59)	(712)
Расходы, связанные с реализацией права после наступления платежа	23507	(219 013)	(904 313)
Расходы прошлых периодов	23508	(5 852)	-
Расходы, связанные с реализацией прочего имущества	23509	-	(87)
Расходы, связанные с реализацией имущественных прав, кроме права требования	23510	-	(28 920)
Расходы, связанные со сдачей имущества в аренду (субаренду)	23511	-	(41 829)
Расходы, связанные с размещением облигаций	23512	-	(32 953)
Штрафы, пени, неустойки к уплате	23513	-	(429)
Убытки прошлых лет	23514	-	(216)
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	2 091 800	1 602 608
Текущий налог на прибыль	2410	(141 588)	(9 157)
в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	35 865	310 064
Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(73)	200 118
Изменение отложенных налоговых активов	2450	(16 003)	42 007
Прочее	2460	-	-
Чистая прибыль (убыток)	2400	1 934 136	1 835 576

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	1 934 136	1 835 576
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	195	205
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	195	205

Руководитель



(подпись)

Мамаев Олег Борисович

(расшифровка подписи)

Волкова Юлия  
Валерьевна

(расшифровка подписи)



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

Коды			
0710003			
31	12	2017	
74694969			
7705619586			
68.32			
12267	16		
384			

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

Организация Акционерное общество "Лидер-Инвест"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе

Организационно-правовая форма / форма собственности

Непубличные акционерные общества / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2015 г.	3100	885	-	6 400 155	-	4 065 892	10 466 932
<u>За 2016 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	10	-	-	-	1 835 576	1 835 586
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	1 835 576	1 835 576
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	10	-	-	X	X	10
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
	3217	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	(10)	-	(230 018)	(230 028)
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	(3)	(3)
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	(10)	-	-	(10)

Дивиденды	3227	X	X	X	X	X	X	(230 015)	(230 015)
-----------	------	---	---	---	---	---	---	-----------	-----------

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	43	(43)	X
	3245	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2016 г. За 2017 г.	3200	895	-	6 400 145	44	5 671 407	12 072 491
Увеличение капитала - всего:	3310	116	-	3 750 775	-	1 934 136	5 685 027
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	1 934 136	1 934 136
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	116	-	1 527 715	X	X	1 527 831
увеличение номинальной стоимости	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица, эмиссионный доход в виде положительной разницы между стоимостью чистых активов и номинальной стоимостью акций правопреемника	3316	-	-	2 223 060	-	-	2 223 060
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	-	-	X
	3345	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3300	1 011	-	10 150 920	44	7 605 543	17 757 518





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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	Изменения капитала за 2016 г.		На 31 декабря 2016 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	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

### 3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Чистые активы	3600	17 757 518	12 072 491	10 466 933

Руководитель  Мамаев Олег Борисович  
 (подпись) (расшифровка подписи)


 Гл. бухгалтер  Волкодав Юлия Валерьевна  
 (подпись) (расшифровка подписи)



# Расчет стоимости чистых активов

Акционерное общество "Лидер-Инвест"

(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
<b>Активы</b>				
Нематериальные активы	1110	5 257	6 403	4 606
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	710 917	10 430	1 296 175
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	495 193
Финансовые вложения долгосрочные	1170	20 057 546	11 030 283	5 120 922
Отложенные налоговые активы	1180	58 703	74 705	32 698
Прочие внеоборотные активы	1190	5 333	8 544	11 075
Запасы	1210	45 608	117 529	225 992
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	6 245	4 547	3 322
Дебиторская задолженность*	1230	2 808 374	1 858 034	1 405 732
Финансовые вложения краткосрочные	1240	1 720 483	5 809 526	6 580 680
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	23 812	285 694	68 689
Прочие оборотные активы	1260	2 670	451	80
<b>ИТОГО активы</b>	-	<b>25 444 948</b>	<b>19 206 146</b>	<b>15 245 164</b>
<b>Пассивы</b>				
Заемные средства долгосрочные	1410	5 851 148	3 883 535	455 000
Отложенные налоговые обязательства	1420	399	326	200 444
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	42 330	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	-	-	-
Заемные средства краткосрочные	1510	1 405 238	2 795 872	3 092 554
Кредиторская задолженность	1520	147 374	92 589	866 885
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	240 941	361 333	163 348
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
<b>ИТОГО пассивы</b>	-	<b>7 687 430</b>	<b>7 133 654</b>	<b>4 778 231</b>
<b>Стоимость чистых активов</b>	-	<b>17 757 518</b>	<b>12 072 491</b>	<b>10 466 933</b>

\* - За исключением задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.

Руководитель  
(подпись)

Мамаев Олег Борисович  
(расшифровка подписи)

Гл. бухгалтер  
(подпись)

Волкова Юлия Валерьевна  
(расшифровка подписи)

30 марта 2018 г.



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

Организация Акционерное общество "Лидер-Инвест"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе

Организационно-правовая форма / форма собственности

Непубличные акционерные общества / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды

0710004

31 12 2017

74694969

7705619586

68.32

12267

16

384

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	1 643 331	1 362 012
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	1 266 215	1 114 007
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	41 821	51 886
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
по договорам уступки права требования	4114	323 657	-
прочие поступления	4119	11 638	196 119
Платежи - всего	4120	(2 158 431)	(2 283 939)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(327 830)	(332 812)
в связи с оплатой труда работников	4122	(806 673)	(577 855)
процентов по долговым обязательствам	4123	(706 120)	(300 413)
налога на прибыль организаций	4124	(133 218)	(20 320)
по договорам уступки права требования	4125	(160 580)	-
прочие платежи	4129	(24 010)	(1 052 539)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(515 100)	(921 927)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	2 907 863	3 611 310
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	5 404
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	2 613 808	1 848 320
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	294 055	1 698 659
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	58 927
Платежи - всего	4220	(4 168 553)	(5 144 659)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(34 737)	(9 717)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	(100)	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(4 133 716)	(5 134 942)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(1 260 690)	(1 533 349)

29

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	3 136 600	6 842 239
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	3 136 600	6 842 239
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(1 623 084)	(4 168 505)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников	4322	-	(230 015)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(1 623 084)	(3 938 490)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 513 516	2 673 734
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(262 274)	218 458
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	285 694	68 689
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	23 812	285 694
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	392	(1 453)

Руководитель

(подпись)

Мамаев Олег Борисович

(расшифровка подписи)



Гл. бухгалтер

(подпись)

Волкова Юлия Валерьевна

(расшифровка подписи)

30 марта 2018 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб)**

**1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)**

**1.1. Наличие и движение нематериальных активов**

Форма 0710005 с.1

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период					На конец периода			
			На начало года		Выбыло			Переоценка		накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния	
			первона- чальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния	Поступило	первона- чальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния	Убыток от обесцене- ния	Первона- чальная стоимость		Накоплен- ная аморти- зация
Нематериальные активы - всего	5100	за 2017г.	2 923	(760)	95	-	-	(1 241)	-	3 018	(2 001)
	5110	за 2016г.	588	(222)	2 335	-	-	(538)	-	2 923	(760)
Прочие нематериальные активы	5101	за 2017г.	2 923	(760)	95	-	-	(1 241)	-	3 018	(2 001)
	5111	за 2016г.	588	(222)	2 335	-	-	(538)	-	2 923	(760)

**1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией**

Наименование показателя	Код		На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	5120	5121	-	-	-
Всего			-	-	-
в том числе:			-	-	-



## 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Всего	5130	1	-	-
в том числе:				
Прочие нематериальные активы	5131	1	-	-

## 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		Поступило	Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		
НИОКР - всего	5140	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	
	5150	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	
в том числе:	5141	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	
	5151	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	

## 1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2017г.	4 240	95	-	(95)	4 240
	5170	за 2016г.	4 240	2 335	-	(2 335)	4 240
в том числе:	5161	за 2017г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2016г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2017г.	4 240	95	-	(95)	4 240
	5190	за 2016г.	4 240	2 335	-	(2 335)	4 240
в том числе:	5181	за 2017г.	4 240	-	-	-	4 240
	5191	за 2016г.	4 240	-	-	-	4 240
Графический видеоролик	5182	за 2017г.	-	95	-	(95)	-
	5192	за 2016г.	-	-	-	-	-
Разработка корпоративного сайта Лидер Инвест	5183	за 2017г.	-	-	-	-	-
	5193	за 2016г.	-	1 176	-	(1 176)	-
Разработка шаблонов промо-сайтов для брендов классов/сегментов	5184	за 2017г.	-	-	-	-	-
	5194	за 2016г.	-	1 159	-	(1 159)	-

Руководитель Мамаев Олег Борисович  
(подпись) (расшифровка подписи)

Волкова Юлия Валерьевна  
(расшифровка подписи)



## 2. Основные средства

### 2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	переоценочная стоимость	накопленная амортизация	начислено амортизации	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2017г.	14 265	(3 835)	971 313	(314 371)	1 952	(6 951)	-	-	671 207	(8 834)
в том числе:	5210	за 2016г.	1 276 119	(2 849)	9 717	(1 861 162)	3 876	(4 862)	599 591	-	14 265	(3 835)
Офисное оборудование	5201	за 2017г.	11 019	(3 697)	-	(5 859)	322	(600)	-	-	5 160	(3 975)
	5211	за 2016г.	3 992	(2 793)	7 027	-	-	(904)	-	-	11 019	(3 697)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5202	за 2017г.	556	(117)	-	(52)	26	(59)	-	-	504	(150)
	5212	за 2016г.	556	(57)	-	-	-	(60)	-	-	556	(117)
Другие виды основных средств	5203	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5213	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Транспортные средства	5204	за 2017г.	-	-	1 500	-	-	(53)	-	-	1 500	(53)
	5214	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Здания	5205	за 2017г.	-	-	955 700	(307 782)	1 550	(4 248)	-	-	647 918	(2 698)
	5215	за 2016г.	1 261 995	-	-	(1 851 586)	3 770	(3 770)	589 591	-	-	-
Сооружения	5206	за 2017г.	2 690	(21)	14 113	(678)	54	(1 991)	-	-	16 125	(1 958)
	5216	за 2016г.	9 576	-	2 690	(9 573)	106	(127)	-	-	2 690	(21)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5230	за 2016г.	512 462	(17 269)	-	(512 462)	19 938	(2 659)	-	-	-	-
	5221	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2016г.	512 462	(17 269)	-	(512 462)	19 938	(2 659)	-	-	-	-

## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незавершенные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2017г.	-	62 127	(8 675)	(4 907)	48 545
	5250	за 2016г.	22 905	605 323	(28 920)	(599 308)	-
в том числе:							
	5241	за 2017г.	-	8 780	-	-	8 780
Перспективные объекты	5251	за 2016г.	-	-	-	-	-
	5242	за 2017г.	-	963	-	-	963
Бабаевская влд. 4, стр. 1,2	5252	за 2016г.	-	-	-	-	-
	5243	за 2017г.	-	684	-	-	684
3-й Нижнелихоборский пр-д, влд. 5, стр. 1	5253	за 2016г.	-	-	-	-	-
	5244	за 2017г.	-	7 315	-	-	7 315
Бакунинская 1-3	5254	за 2016г.	20 543	-	(20 543)	-	-
	5245	за 2017г.	-	722	(722)	-	-
Большая Черкизовская ул., влд. 4	5255	за 2016г.	-	-	-	-	-
	5246	за 2017г.	-	1 482	-	-	1 482
Зорге, влд. 3	5256	за 2016г.	-	-	-	-	-
	5247	за 2017г.	-	20 692	-	-	20 692
Зил Юг	5257	за 2016г.	-	-	-	-	-
	5248	за 2017г.	-	980	-	-	980
Завод Серл и Молот, влд. 4	5258	за 2016г.	-	-	-	-	-
	5249	за 2017г.	-	717	(717)	-	-
Кавказский бульвар, влд. 27	5259	за 2016г.	-	-	-	-	-
		за 2017г.	-	966	(966)	-	-
Красногвардейски бульвар, влд. 15		за 2016г.	-	-	-	-	-
		за 2017г.	-	608	(508)	-	-
Кремenchугская ул., влд. 3		за 2016г.	-	-	-	-	-
		за 2017г.	-	1 335	-	-	1 335
Маршала Жукова, влд. 52		за 2016г.	-	-	-	-	-
		за 2017г.	-	515	-	(515)	-
Система акустической и виброакустической защиты речевой информации		за 2016г.	-	-	-	-	-
		за 2017г.	-	58	-	(58)	-
Модульная интерьерная вилка 4000*2540 мм (Оф. продаж Фабрицуса 18)		за 2016г.	-	-	-	-	-
		за 2017г.	-	150	-	(150)	-
Воздухоочиститель BORK A803 AirEngine		за 2016г.	-	-	-	-	-
		за 2017г.	-	125	-	(125)	-
Кофемашинa DELONGHI ESAM 6904. M		за 2016г.	-	-	-	-	-
		за 2017г.	-	88	-	(88)	-
Логотип "Лидер-Инвест" в переговорной		за 2016г.	-	-	-	-	-
		за 2017г.	-	-	-	-	-

Вывеска "Лидер-Инвест" в переговорной	за 2017г.	-	64	-	(64)	-
Моноблок Apple iMac 27 Retina 5K	за 2016г.	-	-	-	-	-
	за 2017г.	-	136	-	(136)	-
	за 2018г.	-	-	-	-	-
Камин угловой электрический Dimplex Vento+Salon, цвет орех	за 2017г.	-	48	-	(48)	-
	за 2018г.	-	-	-	-	-
Планшетный ПК Apple iPad Pro 12.9 Wi-Fi+Cell 256 GB + чехол клавиатура	за 2017г.	-	77	-	(77)	-
	за 2018г.	-	-	-	-	-
Сервер DL380Gen9 + оборудование HP 900GB-8 шт. + оборудование HPE 32GB-8 шт.	за 2017г.	-	963	-	(963)	-
	за 2018г.	-	-	-	-	-
Цветное многофункциональное устройство Oki MC853cnp (A3, 23 стр./мин., 4 лотка, дуплекс, сеть, факс)	за 2017г.	-	212	-	(212)	-
	за 2018г.	-	-	-	-	-
Автомобиль CHEVROLET EXPRESS VIN 1GCSH8C48D1153577	за 2017г.	-	1 500	-	(150)	-
	за 2018г.	-	-	-	-	-
Световые объемные буквы (глубина 30мм, с контражной подсветкой, цвет белый) ОП Нагатинский	за 2017г.	-	126	-	(126)	-
	за 2018г.	-	-	-	-	-
Офисная перегородка 18 этаж	за 2017г.	-	53	-	(53)	-
	за 2018г.	-	-	-	-	-
Фотоаппарат цифровой зеркальный Canon EOS 70D(W)EF-S 18-135 IS STM Kit (карта памяти-сумка)	за 2017г.	-	64	-	(64)	-
	за 2018г.	-	-	-	-	-
Сервер STSS Flagman RX227 4-008UH	за 2017г.	-	727	-	(727)	-
	за 2018г.	-	-	-	-	-
Мурановская, влд.5	за 2017г.	-	1 464	-	-	1 464
	за 2018г.	-	-	-	-	-
Нагатинская ул., д. 34	за 2017г.	-	191	-	-	191
	за 2018г.	-	-	-	-	-
Нагорная влд. 26. корп. 3	за 2017г.	-	2 480	(2 480)	-	-
	за 2018г.	-	-	-	-	-
Народного Ополчения, ул. д. 33Б	за 2017г.	-	798	-	-	798
	за 2018г.	-	-	-	-	-
Настасьинский пер. д. 7	за 2017г.	-	279	-	-	279
	за 2018г.	-	-	-	-	-
Новаторов ул., д. 15	за 2017г.	-	299	-	-	299
	за 2018г.	-	-	-	-	-
Октябрьская ул., д. 103, стр. 1	за 2017г.	-	274	-	-	274
	за 2018г.	-	-	-	-	-
Россошанская ул., влд. 3-А	за 2017г.	-	635	-	-	635
	за 2018г.	-	-	-	-	-
Снежная ул., влд. 20, стр. 1-2	за 2017г.	-	612	(612)	-	-
	за 2018г.	-	-	-	-	-
Фотиковой ул., влд. 5, стр. 1	за 2017г.	-	553	(553)	-	-
	за 2018г.	-	-	-	-	-
Чертановская ул., д. 7А	за 2017г.	-	877	-	-	877
	за 2018г.	-	-	-	-	-

Шипиловская ул., д. 58, корп. 1		за 2017г.			1 397	-	-	1 397
		за 2016г.			-	-	-	-
Яна Райниса бульвар, влд. 4		за 2017г.			1 106	(1 006)	-	-
		за 2016г.			-	-	-	100
Яровское шоссе, влд. 51		за 2017г.			1 011	(1 011)	-	-
		за 2016г.			-	-	-	-
Бакуинская 1-3 (ДЗ)		за 2017г.			-	-	-	-
		за 2016г.			-	-	-	-
Академика Капицы 32А		за 2017г.		2 362	5 015	(8 377)	-	-
		за 2016г.		-	-	-	-	-
Вешняковская, д. 10		за 2017г.		-	83 242	-	(83 242)	-
		за 2016г.		-	-	-	-	-
Вешняковская 18Г		за 2017г.		-	35 555	-	(35 555)	-
		за 2016г.		-	-	-	-	-
Измайловское ш. д. 20		за 2017г.		-	23 795	-	(23 795)	-
		за 2016г.		-	-	-	-	-
Ленинский пр-т, д. 154, стр. 2		за 2017г.		-	9 741	-	(9 741)	-
		за 2016г.		-	-	-	-	-
Фабрициуса влд. 18, стр. 1		за 2017г.		-	92 942	-	(92 942)	-
		за 2016г.		-	-	-	-	-
Чертановская, влд. 59		за 2017г.		-	26 822	-	(26 822)	-
		за 2016г.		-	-	-	-	-
Абрамцевская 10		за 2017г.		-	84 389	-	(84 389)	-
		за 2016г.		-	-	-	-	-
Мичуринский пр-т, влд. 10, к. 1		за 2017г.		-	80 411	-	(80 411)	-
		за 2016г.		-	-	-	-	-
Софьи Ковалевской влд. 20		за 2017г.		-	71 660	-	(71 660)	-
		за 2016г.		-	-	-	-	-
Федора Полетаева, влд. 15А, к. 5		за 2017г.		-	45 438	-	(45 438)	-
		за 2016г.		-	-	-	-	-
Сервер		за 2017г.		-	35 595	-	(35 595)	-
		за 2016г.		-	-	-	-	-
АТС Панасоник		за 2017г.		-	834	-	(834)	-
		за 2016г.		-	-	-	-	-
Световые объемные буквы Офис Продаж		за 2017г.		-	210	-	(210)	-
		за 2016г.		-	-	-	-	-
Роутер		за 2017г.		-	116	-	(116)	-
		за 2016г.		-	-	-	-	-
Туалетная кабина		за 2017г.		-	109	-	(109)	-
		за 2016г.		-	-	-	-	-
Телевизор LG		за 2017г.		-	103	-	(103)	-
		за 2016г.		-	-	-	-	-
Модульный офис 3м*6м*НЗ		за 2017г.		-	102	-	(102)	-
		за 2016г.		-	-	-	-	-
		за 2017г.		-	821	-	(821)	-
		за 2016г.		-	-	-	-	-



Модульный офис 3м*6м*НЗ	за 2017г.	-	-	-	-
Сантехнический автономный модуль	за 2016г.	-	-	935	(935)
Адаптер	за 2017г.	-	-	-	-
Модульный офис 3м*6м	за 2015г.	-	-	382	(382)
Сантехнический автономный модуль	за 2017г.	-	-	-	-
Световые объемные буквы Офис Продаж	за 2016г.	-	-	45	(45)
Модульная интерьерная вывеска 4020*2480мм	за 2017г.	-	-	935	(935)
Модульная интерьерная вывеска 4020*2540мм	за 2016г.	-	-	382	(382)
Логотип световой для лифтового холла 17 этаж	за 2017г.	-	-	81	(81)
Логотип световой для лифтового холла 18 этаж	за 2016г.	-	-	58	(58)
Логотип световой для зоны ресепшн 17 этаж	за 2017г.	-	-	58	(58)
Логотип световой для зоны ресепшн 18 этаж	за 2016г.	-	-	72	(72)
Логотип световой для зоны ресепшн 17 этаж	за 2017г.	-	-	72	(72)
Логотип световой для зоны ресепшн 18 этаж	за 2016г.	-	-	136	(136)
Сетевой модуль для коммутаторов	за 2017г.	-	-	127	(127)
Телевизор LG	за 2015г.	-	-	154	(154)
Мебель для офиса	за 2017г.	-	-	500	(500)
	за 2016г.	-	-	3 484	(3 484)

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

Наименование показателя	Код	за 2017г.	за 2016г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	589 591
в том числе:			
Нежилое здание по адресу г. Москва, ул. Абрамцевская д. 10 пл. 6435.4 кв. м	5261	-	80 411
Нежилое здание по адресу г. Москва, ул. Академика Калицын д. 32А пл. 4960.2 кв. м	5262	-	83 242
Нежилое здание по адресу г. Москва, ул. Вешняковская 10 пл. 4752.2 кв. м	5263	-	35 555
Нежилое здание по адресу г. Москва, ул. Вешняковская 18Г пл. 4640.1 кв. м	5264	-	23 795

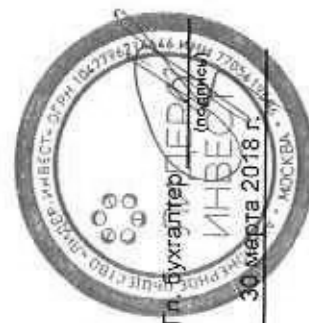
Нежилое здание по адресу г. Москва, Измайловское ш. д. 20 пл. 3562,6 кв. м	5265	-	9 741
Нежилое здание по адресу г. Москва, Ленинский пр-т д. 154 пл. 6371,3 кв. м	5266	-	92 942
Нежилое здание по адресу г. Москва, Мичуринский пр-т Олимпийская деревня, д. 10 к. 1	5267	-	71 650
Нежилое здание по адресу г. Москва, ул. Софьи Ковалевской д. 20	5268	-	39 894
Нежилое здание по адресу г. Москва, ул. Софьи Ковалевской д. 20, кстр. 2	5269	-	5 543
Нежилое здание по адресу г. Москва, ул. Фабрициуса д. 18, стр. 1, пл. 3057,2 кв. м		-	20 090
Нежилое здание по адресу г. Москва, ул. Фабрициуса д. 18, стр. 2, пл. 297,6 кв. м		-	6 732
Нежилое здание по адресу г. Москва, ул. Федора Полетаева д. 15А, стр. 1, пл. 4572,6 кв. м		-	29 140
Нежилое здание по адресу г. Москва, ул. Чертановская, д. 59, пл. 6493,4 кв. м		-	84 389
Нежилое здание по адресу г. Москва, ул. Федора Полетаева д. 15, стр. 5, пл. 4782,6 кв. м		-	6 455
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:	5271	-	-

## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	276 203	21 639	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

Мамаев Олег Борисович  
(расшифровка подписи)



Волкодав Юлия  
Валерьевна  
(расшифровка подписи)

30 марта 2018 г.

### 3. Финансовые вложения

#### 3.1. 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)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка
						первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2017г.	11 030 283	-	11 750 010	(2 722 747)	-	-	-	20 057 546	-
	5311	за 2016г.	5 120 922	-	7 301 713	(1 392 352)	-	-	-	11 030 283	-
в том числе:											
Доли в УК	5302	за 2017г.	6 269 952	-	1 803 626	(3)	-	-	-	8 073 575	-
	5312	за 2016г.	4 418 367	-	1 851 585	-	-	-	-	6 269 952	-
Акции	5303	за 2017г.	626 342	-	1 528 645	-	-	-	-	2 154 987	-
	5313	за 2016г.	626 342	-	-	-	-	-	-	626 342	-
Займы	5304	за 2017г.	4 133 989	-	7 817 739	(2 722 744)	-	-	-	9 228 984	-
	5314	за 2016г.	76 213	-	5 450 128	(1 392 352)	-	-	-	4 133 989	-
Вклад в имущество	5305	за 2017г.	-	-	600 000	-	-	-	-	600 000	-
	5315	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5306	за 2017г.	5 809 526	-	4 137 996	(8 227 039)	-	-	-	1 720 483	-
	5316	за 2016г.	6 580 680	-	2 469 841	(3 240 995)	-	-	-	5 809 526	-
в том числе:											
Займы	5307	за 2017г.	5 400 226	-	4 137 996	(7 817 739)	-	-	-	1 720 483	-
	5317	за 2016г.	6 580 680	-	2 060 541	(3 240 995)	-	-	-	5 400 226	-
Депозиты	5308	за 2017г.	409 300	-	-	(409 300)	-	-	-	-	-
	5318	за 2016г.	-	-	409 300	-	-	-	-	409 300	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2017г.	16 839 809	-	15 888 006	(10 949 786)	-	-	-	21 778 029	-
	5310	за 2016г.	11 701 602	-	9 771 554	(4 633 347)	-	-	-	16 839 809	-

## 3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	644 417	1 050 723	-
в том числе:				
Залог доли в Уставном капитале	5321	644 417	1 050 723	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-

Руководитель

Мамаев Олег Борисович  
(расшифровка подписи)

(подпись)



Гл. бухгалтер

Волкова Юлия  
Валерьевна  
(расшифровка подписи)

(подпись)

30 марта 2018 г.

# 4. Запасы

## 4.1. 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		резерв под снижение стоимости	убыток 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 2017г.	117 529	-	91 375	(163 296)	-	-	-	X	45 608	-
	5420	за 2016г.	225 992	-	1 138 226	(1 246 689)	-	-	-	X	117 529	-
в том числе:												
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2017г.	11 377	-	18 617	(27 678)	-	-	-	2 264	2 315	-
	5421	за 2016г.	8 172	-	26 462	(23 257)	-	-	-	-	11 377	-
Готовая продукция	5402	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2017г.	60 165	-	1 484	(18 356)	-	-	-	-	43 293	-
	5423	за 2016г.	2 188	-	65 323	(7 346)	-	-	-	-	60 165	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2017г.	45 987	-	29 143	(75 130)	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2016г.	215 632	-	1 046 441	(1 216 086)	-	-	-	-	45 987	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2017г.	-	-	42 131	(42 131)	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5407	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5408	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5428	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

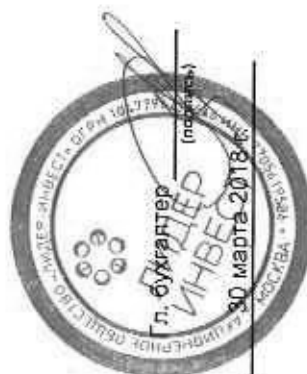


4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись) Мамаев Олег Борисович  
 (расшифровка подписи)

Волкодав Юлия  
 Валерьевна  
 (расшифровка подписи)



8

44

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода			
			учетная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолженную	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженную	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженную	учетная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2017г.	318 258	-	2 501 059	-	(1 086 633)	-	-	-	-	-	-	1 832 584	-
	5521	за 2016г.	-	-	338 181	-	(19 923)	-	-	-	-	-	-	318 258	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2016г.	-	-	6 627	-	-	-	-	-	-	-	-	6 527	-
Прочая	5504	за 2017г.	318 258	-	2 594 432	-	(1 016 901)	-	-	-	-	-	-	1 826 057	-
	5524	за 2016г.	-	-	338 181	-	(19 923)	-	-	-	-	-	-	318 258	-
	5505	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
	5525	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2017г.	1 635 763	(95 987)	1 385 201	-	(1 943 259)	(6 028)	-	-	-	-	-	1 071 677	(95 987)
	5530	за 2016г.	1 501 719	(95 987)	843 365	-	(613 334)	-	-	-	-	-	-	1 635 763	(95 987)
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2017г.	408 710	-	114 942	-	(236 620)	-	-	-	-	-	-	287 032	-
	5531	за 2016г.	136 608	-	300 256	-	(28 154)	-	-	-	-	-	-	408 710	-
Авансы выданные	5512	за 2017г.	11 681	-	43 383	-	(3 491)	(235)	-	-	-	-	-	51 338	-
	5532	за 2016г.	50 863	-	9 877	-	(49 059)	-	-	-	-	-	-	11 581	-
Прочая	5513	за 2017г.	1 215 372	(95 987)	1 226 876	-	(1 703 148)	(5 793)	-	-	-	-	-	733 307	(95 987)
	5533	за 2016г.	1 314 248	(95 987)	533 232	-	(536 121)	-	-	-	-	-	-	1 215 372	(95 987)
	5514	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5534	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2017г.	1 954 021	(95 987)	3 988 260	-	(3 029 892)	(6 028)	-	X	X	X	X	2 904 361	(95 987)
	5520	за 2016г.	1 501 719	(95 987)	1 181 545	-	(633 257)	-	-	X	X	X	X	1 554 021	(95 987)

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.		На 31 декабря 2016 г.		На 31 декабря 2015 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего:	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и подрядчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	95 987	-	95 987	-	95 987	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

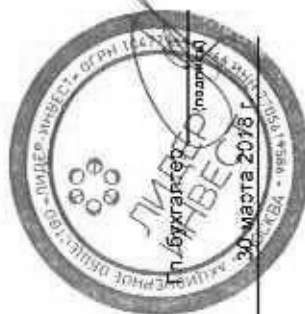
Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторов в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод в долгосрочную задолженность	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)					
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2017г.	3 883 535	3 078 801	-	(1 111 188)	-	-	-	-	-	5 851 148
в том числе:	5571	за 2016г.	455 000	3 883 535	-	(455 000)	-	-	-	-	-	3 883 535
кредиты	5552	за 2017г.	-	1 350 000	-	-	-	-	-	-	-	1 350 000
	5572	за 2016г.	455 000	-	-	(455 000)	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2017г.	3 883 535	1 728 801	-	(1 111 188)	-	-	-	-	-	4 501 148
	5573	за 2016г.	-	3 883 535	-	-	-	-	-	-	-	3 883 535
прочая	5554	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5575	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2017г.	2 888 461	718 413	-	-	-	-	-	-	-	1 552 812
в том числе:	5580	за 2016г.	3 858 439	6 525 953	386	(7 598 696)	(631)	-	-	-	-	2 888 461
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2017г.	9 294	55 128	-	(21 591)	(66)	-	-	-	-	42 855
	5581	за 2016г.	25 325	21 055	-	(36 486)	(831)	-	-	-	-	9 294
авансы полученные	5562	за 2017г.	5 962	15 455	-	(5 920)	-	-	-	-	-	15 497
	5582	за 2016г.	5 590	6 285	-	(5 893)	-	-	-	-	-	5 962
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2017г.	48 589	18 832	393	(3 914)	-	-	-	-	-	65 300
	5583	за 2016г.	73 012	(396)	396	(23 023)	-	-	-	-	-	48 589
кредиты	5564	за 2017г.	-	500 000	93 975	(93 359)	-	-	-	-	-	500 516
	5584	за 2016г.	1 500 000	-	-	(1 500 000)	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2017г.	2 795 872	102 000	887 149	(2 870 885)	-	-	-	-	-	894 136
	5585	за 2016г.	1 592 554	6 487 221	-	(5 283 903)	-	-	-	-	-	2 795 872
прочая	5566	за 2017г.	27 342	28 998	-	(19 944)	-	-	-	-	-	34 398
	5586	за 2016г.	762 958	11 777	-	(747 391)	-	-	-	-	-	27 342
	5567	за 2017г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5587	за 2016г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5550	за 2017г.	6 771 996	3 797 214	961 517	(4 128 901)	(66)	-	X	X	X	7 403 760
	5570	за 2016г.	4 414 439	10 403 488	396	(8 051 656)	(531)	-	X	X	X	6 771 995

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2019 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

Мамаев Олег Борисович  
(расшифровка подписи)



Волкова Юлия  
Валерьевна  
(расшифровка подписи)

*[Handwritten signature]*

# 6. Затраты на производство (расходы на продажу)\*

Наименование показателя	Код	за 2017г.	за 2016г.
Материальные затраты	5610	26 731	21 515
Расходы на оплату труда	5620	555 092	339 705
Отчисления на социальные нужды	5630	107 225	64 033
Амортизация	5640	8 197	4 194
Прочие затраты в том числе:	5650	414 435	572 316
Предпроектные работы	56501	8 675	53 626
Аренда офиса	56502	75 132	18 387
Аудиторские услуги	56503	7 994	10 324
Оценка объектов недвижимости	56504	12 903	9 844
Повышение квалификации	56505	9 740	6 231
Услуги связи	56506	4 828	2 322
Рекламные услуги	56507	68 718	39 696
Премии и бонусы	56508	160 546	325 195
Налог на имущество	56509	14 970	5 354
Программное обеспечение	56510	15 348	3 625
Агентские услуги	56511		58 671
ДМС	56512	3 508	3 273
Юридические услуги	56513	1 100	2 939
Прочие	56514	30 973	31 839
Итого по элементам	5660	1 112 740	1 001 763
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	16 872	169 645
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	1 129 612	1 171 408

\* - Для организации, осуществляющих торговую деятельность добавлена строка 5665, учитывающая фактическую себестоимость товаров

Руководитель \_\_\_\_\_ (подпись)  
**Мамаев Олег Борисович**  
 (расшифровка подписи)

Гл. бухгалтер \_\_\_\_\_ (подпись)  
**Волкова Юлия Валерьевна**  
 (расшифровка подписи)



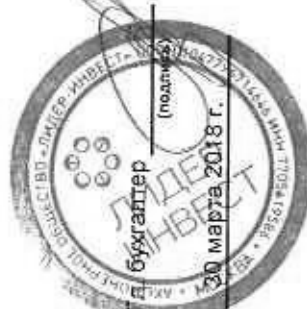
30 марта 2018 г.

*[Handwritten signature]*

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	361 333	298 930	(376 992)	-	283 271
в том числе:						
Резерв на оплату отпусков	5701	17 353	68 032	(53 579)	-	31 806
Вознаграждение LTl	5702	-	119 299	-	-	119 299
Вознаграждение членам совета директоров	5703	-	1 553	-	-	1 553
Премии и бонусы	5704	340 100	103 289	(320 589)	-	122 800
Прочие	5705	3 880	6 757	(2 824)	-	7 813

Руководитель  (подпись) Мамаев Олег Борисович (расшифровка подписи)

 (подпись) Волкодав Юлия Валерьевна (расшифровка подписи)





# 8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	724 728	2 386 760	-
Поручительства	5811	80 311	1 124 962	-
Залоги	5812	644 417	1 261 798	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись) **Мамаев Олег Борисович**  
 (расшифровка подписи)

**Волкова Юлия  
 Валерьевна**  
 (расшифровка подписи)



Гл. бухгалтер \_\_\_\_\_  
 (подпись)

30 марта 2018 г.

8

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2017г.	за 2016г.
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-
в том числе:			
на текущие расходы	5901	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-
Бюджетные кредиты - всего			
в том числе:			
за 2017г.	5910	-	-
за 2016г.	5920	-	-
за 2017г.	5911	-	-
за 2016г.	5921	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

Мамаев Олег Борисович  
(расшифровка подписи)

г. бухгалтер \_\_\_\_\_  
(подпись)

Волкова Юлия  
Валерьевна  
(расшифровка подписи)



8

**ПОЯСНЕНИЯ**  
**к бухгалтерской отчетности АО «Лидер-Инвест»**  
**за 2017 год**

Москва

## Оглавление

1. Общие сведения .....	3
1.1. Уставный капитал .....	4
1.2. Сведения об облигациях.....	5
1.3. Основные факторы, повлиявшие в отчетном году на деятельность компании. ....	5
2. Сведения о связавших сторонах и операциях со связанными сторонами.....	7
3. Состав исполнительного и контрольных органов.....	9
4. Непрерывность деятельности .....	10
5. Бухгалтерская отчетность.....	10
6. Учетная политика .....	11
6.1. Изменения в учетной политике по бухгалтерскому учету .....	12
6.2. Активы и обязательства в иностранных валютах .....	12
6.3. Основные средства .....	12
6.4. Нематериальные активы.....	13
6.5. Материально-производственные запасы .....	13
6.6. Финансовые вложения.....	13
6.7. Расходы будущих периодов.....	14
6.8. Задолженность покупателей и заказчиков .....	14
6.9. Уставный, добавочный и резервный капиталы.....	15
6.10. Учет оценочных резервов. ....	15
6.11. Учет оценочных обязательств.....	15
6.12. Займы и кредиты.....	16
6.13. Налоги и налогообложение, страховые взносы .....	16
6.14. Признание расходов.....	17
6.15. Признание доходов .....	18
6.16. Инвентаризация активов и обязательств .....	18
7. Информация о рисках.....	18
8. Информация для сопоставимости данных формы «Бухгалтерский баланс».....	19
9. Информация для сопоставимости данных формы «Отчет о финансовых результатах»: .....	19
10. Расшифровка и пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса, Отчета о финансовых результатах и Отчета о движении денежных средств .....	19
10.1. Комментарии к Бухгалтерскому балансу .....	19
10.2. Комментарии к существенным статьям Отчета о финансовых результатах.....	32
10.3. Имущество и величина обеспечений, отраженных на забалансовых счетах .....	36
10.4. Расходы по налогу на прибыль.....	37
10.5. Комментарии к Отчету о движении денежных средств.....	42
11. Информация по отчетным сегментам.....	44

12. Оценочные обязательства, условные факты хозяйственной деятельности.....	45
13. События после отчетной даты.....	46
14. Государственная помощь.....	46

## АО «Лидер-Инвест»

### Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2017 год

Правовая форма: Акционерное общество

Полное фирменное наименование: *Акционерное общество «Лидер-Инвест»*

Сокращенное фирменное наименование юридического лица: *АО «Лидер-Инвест»*.

ИНН/КПП: 7705619586 / 772501001

Адрес места нахождения: 115432, г. Москва, пр-кт Андропова, дом № 18, корпус 9;

Почтовый адрес: 115432, г. Москва, пр-кт Андропова, дом № 18, корпус 9;

Место нахождения постоянно действующего исполнительного органа:

115432, г. Москва, пр-кт Андропова, дом № 18, корпус 9;

Телефон: +7 (499) 683 03 03;

Адрес страницы в сети интернет: [www.l-invest.ru](http://www.l-invest.ru)

Основной вид деятельности:

- управление инвестиционными проектами
- сдача в аренду недвижимого имущества.

Среднегодовая численность работающих за 2017 год составляет 184 человека.

Общество не имеет филиалов и представительств.

Аудитор АО «Лидер-Инвест»: ООО «ФинЭкспертиза» (СРО «Российский союз аудиторов»).

Формат представления числовых показателей бухгалтерской отчетности: тыс. руб.

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

#### 1.1. Уставный капитал

Уставный капитал Общества состоит из номинальной стоимости акций Общества, приобретенных акционерами.

Размер уставного капитала Общества составляет 1 011 000 (один миллион одиннадцать тысяч) рублей. Уставный капитал Общества разделен на 10 110 (десять тысяч сто десять) размещенных обыкновенных именных акций Общества номинальной стоимостью 100 (сто) рублей каждая.

Общество вправе дополнительно к размещенным акциям разместить объявленные акции: 2 000 (две тысячи) обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 100 (сто) рублей каждая. Указанные в данном пункте объявленные акции Общества, в случае их размещения, предоставляют акционерам тот же объем прав, что и размещенные акции Общества.

#### Информация о выпусках акций:

№ п/п	Решение о выпуске	Вид ценных бумаг	Категория (тип) размещенных акций	Форма акций	Номинальная стоимость каждой акции выпуска	Количество акций выпуска
1	1-01-55338-Н от 16.05.2005 г.	Акции именные	обыкновенные	бездокументарные	100 рублей	100
2	1-01-55338-Н-001Д от 28.08.2013 г.	Акции именные	обыкновенные	бездокументарные	100 рублей	8 650
3	1-01-55338-Н-002Д от 17.12.2014 г.	Акции именные	обыкновенные	бездокументарные	100 рублей	100



4	1-01-55338-Н-0031D от 19.08.2015 г.	Акции именные	обыкновенные	бездокументарные	100 рублей	100
5	1-01-55338-Н-004D от 21.07.2016 г.	Акции именные	обыкновенные	бездокументарные	100 рублей	1 060
6	1-01-55338-Н-0051D от 10.07.2017 г.	Акции именные	обыкновенные	бездокументарные	100 рублей	100

Основным видом деятельности, который является преобладающим и имеет приоритетное значение для АО «Лидер-Инвест», является управление недвижимостью за вознаграждение или на договорной основе (ОКВЭД 68.32), в том числе:

- Содержание и эксплуатация недвижимости;
- сдача недвижимости в аренду

Кроме того, АО «Лидер-Инвест» осуществляет деятельность по следующим направлениям:

- оказание услуг дочерним компаниям по продаже недвижимости;
- оказание услуг дочерним компаниям единоличного исполнительного органа управляющей организации).

АО «Лидер-Инвест» ведет основную хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации.

## 1.2. Сведения об облигациях

### 1.2.1. Биржевые облигации:

Вид ценных бумаг: Биржевые облигации процентные неконвертируемые документарные на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) российских рублей каждая с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев и по усмотрению эмитента, размещенные по открытой подписке.

Серия: БО-П01:

Идентификационный номер: 4B02-01-55338-Н-001P от 13.12.2016 г.

Идентификационные признаки выпуска: биржевые облигации процентные неконвертируемые документарные на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии БО-П01 в количестве 3 000 000 (Три миллиона) штук, номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая общей номинальной стоимостью 3 000 000 000 (Три миллиарда) рублей со сроком погашения в 1820-й (Одна тысяча восемьсот двадцатый) день с даты начала размещения биржевых облигаций выпуска

Серия: БО-П02:

Идентификационный номер: 4B02-02-55338-Н-001P от 06.12.2017 г.

Идентификационные признаки выпуска: биржевые облигации процентные неконвертируемые документарные на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии БО-П02 в количестве 5 000 000 (Четыре миллиона) штук, номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая общей номинальной стоимостью 5 000 000 000 (Четыре миллиарда) рублей со сроком погашения в 1820-й (Одна тысяча восемьсот двадцатый) день с даты начала размещения биржевых облигаций выпуска.

Указанный выпуск облигаций размещен 21.02.2018 г., о чем указано в разделе 5 «События после отчетной даты».

## 1.3. Основные факторы, повлиявшие в отчетном году на деятельность компании.

В 2017 году проведена реорганизация АО «Лидер-Инвест» в форме присоединения к нему «АО «Бизнес-Актив» («Присоединяемое общество»), создаваемого в результате выделения из Акционерного общества «Бизнес-Недвижимость».

Основные условия присоединения:

- Выделение АО «Бизнес-Актив» из АО «Бизнес-Недвижимость» осуществляется одновременно с присоединением АО «Бизнес-Актив» к АО «Лидер-Инвест» в соответствии со ст. 19.1 Федерального закона «Об акционерных обществах».
- АО «Лидер-Инвест» в течение 3 (трёх) рабочих дней после принятия решения о реорганизации последним из обществ, участвующих в реорганизации – АО «Лидер-Инвест» или АО «Бизнес-Недвижимость», от имени всех лиц, участвующих в реорганизации, сообщает в орган, осуществляющий государственную регистрацию юридических лиц, о начале процедуры реорганизации;
- после внесения в Единый государственный реестр юридических лиц (далее – «ЕГРЮЛ») записи о начале процедуры реорганизации АО «Лидер-Инвест» дважды с периодичностью один раз в месяц помещает в средствах массовой информации, в которых опубликовываются данные о государственной регистрации юридических лиц, уведомление о снос реорганизации;
- АО «Лидер-Инвест» и АО «Бизнес-Недвижимость» осуществляют иные действия и процедуры, необходимые для осуществления реорганизации в соответствии с законодательством Российской Федерации и иными правовыми актами Российской Федерации.
- Разделительный баланс АО «Бизнес-Недвижимость» является передаточным актом, по которому права и обязанности АО «Бизнес-Актив» переходят к АО «Лидер-Инвест».

4.3. Размещение акций Присоединяемого общества осуществляется одновременно с их погашением при конвертации в дополнительные акции АО «Лидер-Инвест». При этом сначала по лицевым счетам (счетам депо) первых владельцев акций Присоединяемого общества вносятся приходные записи, а затем - записи о погашении таких ценных бумаг в результате конвертации в акции АО «Лидер-Инвест».

Для целей конвертации акций Присоединяемого общества в дополнительные акции АО «Лидер-Инвест» уставный капитал АО «Лидер-Инвест» подлежит увеличению в соответствии с решением Общего собрания акционеров АО «Лидер-Инвест».

Конвертация осуществляется в следующем порядке: в одну обыкновенную именную акцию АО «Лидер-Инвест», номинальной стоимостью 100 (сто) рублей каждая конвертируется 1 обыкновенная именная акция Присоединяемого общества номинальной стоимостью 100 (сто) рублей каждая. Коэффициент конвертации обыкновенных именных акций Присоединяемого общества равен 1.

4.4. Реорганизация считается завершенной с момента внесения в ЕГРЮЛ записи о прекращении деятельности Присоединяемого общества.

В соответствии с решением ИФНС №46 от 15.09.2017 г. ГРН 7177748008189, зарегистрировано решение об окончании реорганизации АО «Лидер-Инвест».

15.09.2017 г. на баланс АО «Лидер-Инвест» перешли объекты:

№ п/п	Объект недвижимости	Кадастровый номер	Стоимость по передаточному акту, тыс.руб.
1	нежилое здание по адресу: г. Москва, пр. 3-ий Нижнелихоборский д.5, площадью 3 095,6 кв.м	77:09:0003024:1063	65 441,9
2	нежилое здание по адресу: г. Москва, пр. 3-ий Нижнелихоборский д.5, стр. 2, площадью 810,8 кв.м	77:09:0003024:1066	7 714,3
3	нежилое здание по адресу: г. Москва, ул. Шиниловская д.58, корп.1, площадью 7 737,6 кв.м	77:05:0012002:1132	163 733,9
4	нежилое здание по адресу: г. Москва, ул. Фотиевой д.5, стр.1, площадью 2 852 кв.м	77:06:0001002:1074	80 673,0
5	нежилое здание по адресу: г. Москва, ул. Снежная д.20, площадью 3 204,2 кв.м	77:02:0015008:1047	77 990,2
6	нежилое здание по адресу: г. Москва, ул. Россошанская д.3А, площадью 6 409,4 кв.м	77:05:0008002:1112	122 658,5
7	нежилое здание по адресу: г. Москва,	77:06:0005001:1063	63 067,4

**АО «Лидер-Инвест»****Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2017 год**

	ул.Нагорная, д.28, корп 3, площадью 2 598,1 кв.м		
8	нежилое здание по адресу:г. Москва , ул. Мурановская ,д.5, площадью 6 531,7 кв.м	77:02:0002010:1050	166 259,5
9	нежилое здание по адресу:г. Москва , ул. Кременчугская ,д.3, площадью 3 197,3 кв.м	77:07:0009004:1072	85 897,8
10	нежилое здание по адресу:г. Москва , ул. Зорге ,д.3, стр.1, площадью 3 028,8 кв.м	77:09:0005005:1084	77 730,4
11	нежилое здание по адресу:г.Москва, просп. Жукова Маршала, д.52,корп 2, стр.1 площадью 1 829,6 кв.м	77:08:0010007:1063	42 205,0
12	нежилое здание по адресу:г. Москва , ул. Зорге ,д.3, стр.2, площадью 120,9 кв.м	77:09:0005005:1091	1 496,2
13	нежилое здание по адресу:г.Москва, просп. Жукова Маршала, д.52,корп 2, стр.2 площадью 198,8 кв.м	77:08:0010007:1064	678,0
14	нежилое здание по адресу:г. Москва , ул. Кременчугская ,д.3, стр 2, площадью 198,5 кв.м	77:07:0009004:1081	1 496,2
15	нежилое здание по адресу:г. Москва , ул. Снежная ,д.20,строен. 2 площадью 202,1 кв.м	77:02:0015008:1034	0,00
16	нежилое здание по адресу:г. Москва , ул. Фотиевой,д.5, стр.2, площадью 182,2 кв.м	77:06:0001002:1059	41,6

Также с 15.09.2017 г. перешли доли в уставном капитале (тыс. руб.): ООО «Большая Черкизовская Плюс» - 174 400,00, ООО «Кавказский Плюс» - 159 400,00, ООО «Красногвардейский Плюс» - 262 500,00, ООО «Ломоносовский Плюс» - 221 200,00, ООО «Яна Райниса Плюс» - 274 300,00, ООО «Ярославское Плюс» - 170 400,00.

Передача имущества осуществлялась согласно передаточного акта б/н от 15.09.2017 г.

В результате реорганизации Уставный капитал АО «Лидер-Инвест» увеличился на 10 тыс. руб. Добавочный капитал увеличился на 2 223 060 тыс. руб.

**2. Сведения о связанных сторонах и операциях со связанными сторонами.****Информация о владельцах Общества.**

По состоянию на 31 декабря 2017 г. основным бенефициарным владельцем долей/акций Общества являлся Владимир Петрович Евтушенков.

Информация о бенефициаре Общества имеется в публичном доступе, на сайтах Интерфакс и АО «АФК Система»:

- <http://www.e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=4772&type=6>
- <http://www.sistema.ru/investors-shareholders/information-disclosure/lists-of-affiliates/>

**Информация о связанных сторонах Общества.**

Информация о связанных сторонах Общества раскрыта:

- в списке аффилированных лиц, публикуемых на сайте Интерфакс:

- <http://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=36668>

- в ежеквартальных отчетах эмитента.

## Стоимостные показатели операций со связанными сторонами:

Операции с "Общество (лицо) контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо"

## 1. Стоимостные показатели по незавершенным операциям, тысяч рублей:

№ п/п	Виды операций	На начало отчетного периода		На конец отчетного периода	
		Сальдо в активе баланса	Сальдо в пассиве баланса	Сальдо в активе баланса	Сальдо в пассиве баланса
1.1. Условия / сроки расчетов: безналичные/краткосрочные					
1	Услуги единоличного исполнительного органа	2 474		67 687	
2	Услуги по агентскому договору (продажа недвижимости)	38 275		13 231	
3	Услуги аренды	1 995		5 524	
4	Предоставление займов	9 532 715		10 947 968	
5	Проценты по предоставленным займам	1 250 901		2 369 642	37
6	Получение займов (в т. ч. %)		1 901 156		1 501 147
7	Услуги по продаже технической документации, ОС, прочие услуги	365 876		174 659	
8	Прочие услуги	6 627		9 305	44

## 2. Объем операций в абсолютном выражении, тысяч рублей:

№ п/п	Виды операций	за 2017 год		за 2016 год	
		Дебетовый оборот	Кредитовый оборот	Дебетовый оборот	Кредитовый оборот
1	Услуги единоличного исполнительного органа	470 371		366 361	
2	Услуги по агентскому договору (продажа недвижимости)	72 875		37 336	
3	Услуги аренды	15 017		2 431	
4	Предоставление займов	4 137 996	2 722 743	4 725 965	1 848 644
5	Проценты по предоставленным займам	1 470 836	352 132	896 246	481 529
6	Получение займов (в т. ч. %)	1 867 622	1 467 614	2 093 291	3 726 947
7	Услуги по продаже технической документации, ОС, прочие услуги	11 752		218 804	
8	Прочие услуги	19 406	16 452	38 418	31 695
9	Дивиденды	1 123 596	1 123 596	1 217 132	1 217 132

Операции с "Общество контролируется или на нее оказывается значительное влияние юридическим лицом по группе дочерние общества"

## 1. Стоимостные показатели по незавершенным операциям, тысяч рублей:

№ п/п	Виды операций	На начало отчетного периода	На конец отчетного периода
----------	---------------	-----------------------------	----------------------------



		Сальдо в активе баланса	Сальдо в пассиве баланса	Сальдо в активе баланса	Сальдо в пассиве баланса
<b>1.1. Условия / сроки расчетов: безналичные/краткосрочные</b>					
1	Получение займов, кредитов (в т. ч. %)		1 772 704		1 394 752
2	Проценты по займам	102		419	
3	Услуги аренды			375	
4	Соглашение о передаче КЗ			21 182	
5	Другие операции		318	249	26 724

**2. Объем операций в абсолютном выражении, тысяч рублей:**

№ п/п	Виды операций	за 2017 год		за 2016 год	
		Дебетовый оборот	Кредитовый оборот	Дебетовый оборот	Кредитовый оборот
1	Получение займов, кредитов (в т. ч. %)	1 050 000	672 049		448 696
2	Услуги аренды	1 501	1 126	31 959	58 684
3	Проценты по займам	120		120	
4	Соглашение о передаче КЗ	21 676	494		
5	Другие операции	100 391	126 546	87 569	95 181

Дебиторская и кредиторская задолженность ни одной из связанных сторон по оценке исполнительного органа Общества не является сомнительной.

**3. Состав исполнительного и контрольных органов.**

Руководство текущей деятельностью осуществляется коллегиальным и единоличным исполнительными органами — Правлением и Президентом. Исполнительные органы подотчетны Совету директоров и общему собранию акционеров.

Функции единоличного исполнительного органа исполняются Президентом АО «Лидер-Инвест» - Мамаевым Олегом Борисовичем.

Функции коллегиального исполнительного органа возложены на Правление.

Персональный состав Правления, образованный Советом директоров 30 июня 2016 года (Протокол № 02/16 от 30 июня 2016 года), начал действовать с 30.06.2016г. в составе:

1. Евтушенков Феликс Владимирович – неисполнительный директор;
2. Павлусь Вадим Иванович - неисполнительный директор;
3. Лучанский Григорий Эммануилович - неисполнительный директор;
4. Краснянский Леонид Наумович – независимый директор;
5. Розанов Всеволод Валерьевич - неисполнительный директор;
6. Рубцов Евгений Геннадьевич – директор;
7. Черкасский Виктор Валерьевич – директор;
8. Шишкин Сергей Анатольевич - неисполнительный директор.

Персональный состав Правления, образованный Советом директоров 30 июня 2017 года (Протокол № 02/17 от 06 июля 2017 года) начал действовать с 30.06.2017г. в составе:

1. Евтушенков Феликс Владимирович – неисполнительный директор;
2. Лучанский Григорий Эммануилович - неисполнительный директор;
3. Ланге Майкл – независимый директор;
4. Павлусь Вадим Иванович - неисполнительный директор;

5. Каменский Андрей Михайлович – неисполнительный директор;
6. Фрейдин Сергей Александрович – независимый директор;
7. Шишкин Сергей Анатольевич – неисполнительный директор.

Персональный состав Правления, образованный Советом директоров 28 ноября 2017 года (Протокол № 04/17 от 30 ноября 2017 года) начал действовать с 28.11.2017г. в составе:

1. Евтушенков Феликс Владимирович – неисполнительный директор;
2. Каменский Андрей Михайлович – неисполнительный директор;
3. Краснянский Леонид Наумович – независимый директор;
4. Ланге Майкл – независимый директор;
5. Лучанский Григорий Эммануилович – неисполнительный директор;
6. Павлусь Вадим Иванович – неисполнительный директор;
7. Фрейдин Сергей Александрович – независимый директор;
8. Шишкин Сергей Анатольевич – неисполнительный директор.

Функции Председателя Правления возложены на Мамасва Олега Борисовича.

В состав контрольного органа – ревизионной комиссии входят:

1. Бслоусова Ольга Олеговна – Директор департамента внутреннего контроля и аудита АО «Лидер-Инвест»;
2. Бреус Пина Равильевна;
3. Косткин Сергей Витальевич.

#### **4. Непрерывность деятельности**

*Применимость допущения способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно*

Чистая прибыль Общества составила в 2017 и 2016 годах 1 934 136 тыс. руб. и 1 835 576 тыс. руб. соответственно, и сумма чистых активов Общества составила 17 757 518 и 12 072 491 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2017 и 2016 годов соответственно.

Общество демонстрирует стабильный уровень объема реализуемых проектов на территории г. Москвы и продолжает развивать новые и текущие девелоперские проекты, в том числе посредством освоения иных территориальных округов. В течение 2017 года Общество нарастило портфель проектов. Таким образом, текущие показатели реализации в сочетании с увеличением портфеля проектов формируют благоприятные ожидания роста финансовых показателей Общества в перспективе.

Общество не имеет никаких планов в отношении прекращения деятельности, сокращения либо продажи части бизнеса, а также в отношении сокращения объемов оказываемых услуг.

#### **5. Бухгалтерская отчетность.**

Бухгалтерская отчетность АО «Лидер-Инвест» составляется в порядке и в сроки, предусмотренные Федеральным Законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и другими нормативными актами Российской Федерации, регламентирующими ведение бухгалтерского учета и отчетности.

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, а также приложений к ним. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность представляется для утверждения учредителям (акционерам) Общества, публикуется и представляется вместе с аудиторским заключением.

Общество представляет по одному обязательному экземпляру годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в орган государственной статистики по месту государственной регистрации Общества, в налоговый орган по месту своего нахождения, а также всем заинтересованным пользователям.

С целью формирования полного представления о финансовом положении Общества в годовой бухгалтерской отчетности раскрываются показатели и даются пояснения о потенциально существенных рисках хозяйственной деятельности, которые подтверждены Обществом.



Квартальная отчетность является промежуточной и составляется нарастающим итогом с начала года. Промежуточная отчетность состоит из бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах.

Для целей раскрытия информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества показатель признается существенным, если его доля в статье отчетности превышает уровень существенности или не раскрытие показателя может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей. Уровень существенности для целей формирования бухгалтерской (финансовой) отчетности составляет 5%.

В бухгалтерском балансе активы и обязательства представляются с разделением в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные. Активы и обязательства представляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты или продолжительности операционного цикла, если он превышает 12 месяцев. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность в рамках одного договора, за исключением платежей (гарантийные удержания, обеспечительные платежи и т.п.), подлежащих резервированию и погашению в особом порядке, предусмотренном договором, отражается свернуто.

Оценочные резервы отражаются в бухгалтерском балансе путем уменьшения соответствующих статей актива баланса.

Расходы будущих периодов отражаются в бухгалтерском балансе в разделе «Оборотные активы», «Внеоборотные активы» в соответствии с условиями признания соответствующих активов.

Информация об оценочных обязательствах отражается в бухгалтерском балансе в разделе «Долгосрочные обязательства», «Краткосрочные обязательства».

При составлении бухгалтерской финансовой отчетности в бухгалтерском балансе и отчете о финансовых результатах сумма отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражается развернуто.

В отчете о финансовых результатах доходы от уступки права требования, реализации ценных бумаг, и курсовых разниц отражаются за вычетом расходов.

Общество определяет величину текущего налога на прибыль в Отчете о финансовых результатах на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете в соответствии с пунктами 20 и 21 ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций».

При расчете величины постоянных и отложенных налоговых активов и обязательств применяется пооперационный метод учета временных и постоянных разниц. Допускается применение сальдового метода учета временных и постоянных разниц.

Формат представления числовых показателей в бухгалтерской отчетности – тысячи рублей.

Бухгалтерский учет в Обществе ведется с использованием программы «1С: Предприятие 8.2. Управление производственным предприятием, редакция 1.3».

## 6. Учетная политика

Учетная политика по бухгалтерскому учету Общества (далее – Учетная политика), утвержденная приказом Общества от 30.12.2016г. № 16/118-од, разработана в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете.

Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;

- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательства и хозяйственные операции Общества.

#### 6.1. Изменения в учетной политике по бухгалтерскому учету

Общество не изменяло учетную политику в отчетном году.

#### 6.2. Активы и обязательства в иностранных валютах

При учете хозяйственных операций, совершенных в иностранных валютах, применяется официальный курс иностранной валюты к рублю, действовавший в день совершения операции. Денежные активы и обязательства, стоимость которых выражена в иностранной валюте, отражаются в бухгалтерской отчетности в суммах, исчисленных на основе курсов валют, установленных Центральным банком Российской Федерации на отчетные даты (рублей за единицу валюты):

Валюта	31 декабря 2017 года	31 декабря 2016 года
Доллар США	57,6002	60,6569
Евро	68,8668	63,8111

Курсовые разницы, возникающие в течение года по операциям с активами и обязательствами, а также при пересчете их по состоянию на отчетную дату, относятся на счета прибылей и убытков и отражаются в отчете о прибылях и убытках в составе прочих доходов и расходов.

В отчете о движении денежных средств рублевый эквивалент валютных остатков на начало года и движений иностранной валюты в течение года рассчитывается по официальному курсу валюты, действующему на текущую дату. На 31 декабря 2017 г. обязательства, выраженные в иностранной валюте, отсутствуют.

#### 6.3. Основные средства

В составе основных средств и доходных вложений в материальные ценности отражены объекты со сроком службы более 12 месяцев, используемые в производстве общестроительных работ, либо для управленческих нужд Общества и способные приносить экономические выгоды.

Объекты основных средств принимаются к учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на приобретение (сооружение), за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Первоначальной стоимостью основных средств, внесенных в счет вклада в уставный (складочный) капитал Общества, признается их денежная оценка, согласованная учредителями (участниками) Общества.

Стоимость объектов основных средств погашается посредством начисления амортизации. Амортизация основных средств начисляется линейным способом по нормам, исчисленным исходя из принятых сроков полезного использования.

Амортизация основных средств производится по нормам, исчисленным исходя из сроков полезного использования, определенных в соответствии с Классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 1 января 2002 г. № 1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы».

Амортизация не начисляется по:

- земельным участкам;
- объектам внешнего благоустройства;
- полностью амортизированным объектам, не списанным с баланса;

Активы, в отношении которых выполняются условия, предусмотренные п.4 ПБУ 6/01 и стоимостью не более 40 000 рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов.

В отчетности основные средства показаны по первоначальной (восстановительной) стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Переоценка основных средств и нематериальных активов не проводится.

#### **6.4. Нематериальные активы**

Учет нематериальных активов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» ПБУ 14/2007, утвержденного приказом Минфина РФ от 27 декабря 2007 г. № 153н.

В составе нематериальных активов учитываются объекты интеллектуальной собственности (исключительных прав на результаты интеллектуальной деятельности), произведения науки, литературы и искусства; программы для электронных вычислительных машин; изобретения; полезные модели; селекционные достижения; секреты производства (ноу-хау); товарные знаки и знаки обслуживания, а также деловая репутация, возникшая в связи с приобретением предприятия как имущественного комплекса (в целом или его части).

Нематериальные активы отражаются в бухгалтерском балансе по фактическим затратам на приобретение, изготовление и затратам по их доведению до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях, за минусом начисленной амортизации.

Начисление амортизации нематериальных активов производится линейным способом в течение срока их полезного использования. По нематериальным активам с неопределенным сроком полезного использования амортизация не начисляется.

Проверка нематериальных активов на предмет их обесценения в порядке, определенном Международными стандартами финансовой отчетности, не проводится.

#### **6.5. Материально-производственные запасы**

Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение.

Активы принимаемые к бухгалтерскому учету в качестве основных средств, но не более 40000 рублей за единицу отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов. В целях обеспечения сохранности этих объектов в производстве или при эксплуатации организован надлежащий контроль за их движением. В бухгалтерской отчетности такие активы отражаются на счете 10 «Материалы».

Определение фактической себестоимости материальных ресурсов, списываемых в производство, осуществляется по методу ФИФО.

Товары и готовая продукция учитываются по фактической себестоимости.

Товары являются частью материально-производственных запасов, приобретенных или полученных от других юридических или физических лиц и предназначенные для продажи.

Готовая продукция является частью материально-производственных запасов, изготовленная для продажи или предназначенная для собственных нужд Общества. Под готовой продукцией также понимается конечный результат инвестиционной деятельности, готовый для продажи.

#### **6.6. Финансовые вложения**

Финансовые вложения отражаются в бухгалтерском балансе по их первоначальной стоимости.

Первоначальная стоимость финансовых вложений:

- приобретенных за плату определена как сумма фактических затрат на их приобретение,

- в виде инвестиций в капиталы дочерних, зависимых и прочих обществ составляет денежную оценку, согласованную учредителями (участниками) этих обществ.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение, кроме ценных бумаг, котирующихся на фондовой бирже, котировки по которым регулярно публикуются.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерском балансе по состоянию на конец отчетного года по их учетной (балансовой) стоимости.

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражены в составе прочих доходов и расходов.

В соответствии с ПБУ 19/02 единицей бухгалтерского учета финансовых вложений для обеспечения формирования полной и достоверной информации, а также для надлежащего контроля за их наличием и движением выбрана (исходя из характера, порядка приобретения и использования финансовых вложений) однородная совокупность финансовых вложений.

Общество не осуществляет расчет оценки долговых ценных бумаг и займов по дисконтированной стоимости.

Учет финансовых вложений ведется в разрезе краткосрочных и долгосрочных финансовых вложений. К долгосрочным финансовым вложениям относятся вложения, если они произведены с намерением получать доходы по ним более одного года.

Перевод долгосрочных финансовых вложений в состав краткосрочных финансовых вложений производится при наступлении срока до даты погашения менее 365 дней. Начисление причитающегося Обществу дохода по финансовым вложениям осуществляется ежемесячно.

Резерв под обесценение финансовых вложений не создавался.

Доходы от реализации финансовых вложений признаются в составе прочих доходов и отражаются в учете с использованием счета 91 «Прочие доходы и расходы».

При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которому не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

#### 6.7. Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные Обществом в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам учитываются на счете 97 «Расходы будущих периодов», в том числе: расходы по страхованию, платежи за предоставленное право использования результатов интеллектуальной деятельности или средств индивидуализации (программное обеспечение, приобретенные лицензии и разрешения, сертификации продукции, работ и услуг и пр.), производимые в виде фиксированного разового платежа. Данные расходы списываются в течение срока действия договора.

Расходы будущих периодов списываются на счета учета затрат по мере признания в учете доходов, в связи с которыми они были осуществлены, либо равномерно в течение срока действия соответствующего документа (договора, сертификата). Если получение экономических выгод в будущих периодах не предполагается или досрочно закончился предполагаемый срок действия соответствующего документа (договора, сертификата, векселя), то расходы будущих периодов списываются на счет прочих расходов.

#### 6.8. Задолженность покупателей и заказчиков

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из условий, установленных договорами между Обществом и покупателями и заказчиками.

Задолженность покупателей и заказчиков, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, показывается за минусом начисленных резервов по сомнительным долгам.

Резерв по сомнительным долгам создается раз в квартал на основании анализа дебиторской задолженности. В 2017 году резерв по сомнительным долгам создан в размере 95 987,34 тыс.руб.



#### 6.9. Уставный, добавочный и резервный капиталы

Уставный капитал отражен в сумме номинальной стоимости долей, принадлежащих участникам.

Информация о дивидендах, начисленных и подлежащих уплате участникам за текущий отчетный период, раскрывается в отчетности как события после отчетной даты.

В Обществе сформирован добавочный капитал. Показатель добавочного капитала в бухгалтерской отчетности: 10 150 920 тыс. руб. в 2017 году и 6 400 145 тыс. руб. в 2016 году. Добавочный капитал сформирован за счет дохода от продажи акций дополнительной эмиссии основному акционеру Общества – ПАО АФК «Система». В 2017 году в результате реорганизации в виде присоединения, возникшая положительная разница между стоимостью чистых активов и номинальной стоимостью акций правопреемника отражена в составе добавочного капитала в сумме 2 223 030 тыс. руб.

Информация о дивидендах, начисленных и подлежащих уплате участникам за текущий отчетный период, раскрывается в отчетности как события после отчетной даты.

#### 6.10. Учет оценочных резервов.

##### 6.10.1. Резерв по сомнительным долгам.

Общество создает резерв по сомнительным долгам, в случае признания дебиторской задолженности сомнительной, с отнесением сумм резервов на финансовые результаты Общества. Сомнительной считается дебиторская задолженность Общества, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Сумма резерва по сомнительным долгам, не полностью использованная в отчетном периоде, переносится на следующий отчетный период. При этом сумма вновь создаваемого по результатам инвентаризации резерва корректируется на сумму остатка резерва предыдущего отчетного периода, а разница относится на финансовый результат Общества, в состав прочих доходов или расходов.

##### 6.10.2. Резерв под обесценение финансовых вложений.

Общество проводит проверку на обесценение финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года.

Если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существование снижения стоимости финансовых вложений, Общество создает резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

Расчетная стоимость финансовых вложений определяется как разница между их стоимостью, по которой они отражены в бухгалтерском учете (учетной стоимостью), и суммой такого снижения.

Порог существенности для определения обесценения финансовых вложений составляет 5% от балансовой стоимости финансовых вложений.

##### 6.10.3. Резерв под обесценение товарно-материальных ценностей.

В случае, если текущая рыночная стоимость принадлежащих Обществу материальных ценностей устанавливается ниже их фактической себестоимости, создается резерв под обесценение товарно-материальных ценностей.

В целях формирования достоверной отчетности при определении размера резерва применяется профессиональное суждение ответственных сотрудников об обесценении товарно-материальных ценностей с приложением подтверждающих документов.

#### 6.11. Учет оценочных обязательств.

##### 6.11.1. Оценочное обязательство на оплату отпусков.

Общество создает оценочное обязательство на оплату премий, отпусков.

При расчете указанной суммы учитываются все виды заработка, которые принимаются во внимание при расчете среднесуточного заработка для оплаты отпусков. В сумму оценочного обязательства включается

также сумма страховых взносов на обязательное пенсионное страхование, обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование, а также сумма страховых взносов на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, рассчитанные с суммы предстоящих отпусков работников.

Если отпуск в текущем году не полностью использован работником, то сумма признанного оценочного обязательства, которая соответствует неиспользованным дням, переносится на следующий год. При выявлении недостатка суммы оценочного обязательства производится его доначисление с отнесением суммы доначислений на расходы Общества, а в случае избыточности суммы признанного оценочного обязательства неиспользованная сумма обязательства относится на прочие доходы Общества.

Начисление отпускных выплат либо компенсаций за неиспользованный отпуск при увольнении, и соответствующих страховых взносов осуществляется за счет ранее признанного оценочного обязательства.

Оценочное обязательство по оплате отпусков не подлежит дисконтированию, так как погашение предполагается не позднее 12 месяцев после отчетной даты.

#### 6.12. Займы и кредиты

Полученные кредиты и займы подразделяются на краткосрочные и долгосрочные. Краткосрочной задолженностью считается задолженность по полученным кредитам и займам, срок погашения которой согласно условиям договора не превышает 365 дней.

Долгосрочной задолженностью считается задолженность по полученным кредитам и займам, срок погашения которой согласно условиям договора превышает 365 дней.

В случае, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга по состоянию на отчетную дату остается менее 365 дней, долгосрочная задолженность переводится в краткосрочную.

В расходы Общества по заемным средствам включаются:

- проценты, причитающиеся к оплате займодавцам и кредиторам по полученным от них займам и кредитам;
- проценты, дисконт по причитающимся к оплате искесям и облигациям;
- дополнительные расходы, произведенные в связи с получением займов и кредитов, выпуском и размещением заемных обязательств.

Проценты за пользование заемными средствами признаются прочими расходами того отчетного периода, к которому они относятся, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

Начисление процентов по полученным займам и кредитам производится ежемесячно в соответствии с порядком, установленным в договоре займа и (или) кредитном договоре.

Дополнительные затраты по займам включаются в состав прочих расходов одновременно.

#### 6.13. Палоги и налогообложение, страховые взносы

##### 6.13.1. Расчеты по налогу на прибыль

В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль Общество использует метод начисления.

В целях отражения в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности различия налога на бухгалтерскую прибыль (убыток), признанного в бухгалтерском учете, от налога на прибыль, сформированного в налоговом учете и отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль, предприятие ведет обособленный учет возникающих разниц.

Общество рассчитывает и отражает в учете и отчетности отложенные налоговые активы и обязательства по налогу на прибыль.

Текущим налогом на прибыль признается налог для целей налогообложения, рассчитанный в соответствии с требованиями 25 главы Налогового Кодекса Российской Федерации.

Текущий налог на прибыль признается в отчетности в качестве обязательства перед бюджетом, равного несоплаченной величине налога на прибыль.

Условный расход (доход) по налогу на прибыль рассчитывается как произведение бухгалтерской прибыли (убытка) на ставку по налогу на прибыль, установленную законодательством Российской Федерации по налогам и сборам.

Созданные Обществом резерв по сомнительным долгам, резерв под снижение стоимости товарно-материальных ценностей являются временными разницami и приводят к образованию отложенного налога на прибыль.

Созданный Обществом резерв под обесценение финансовых вложений является временной разницей и приводит к образованию отложенного налога на прибыль за исключением резерва под обесценение финансовых вложений в виде вкладов в уставные капиталы, если в результате анализа всех обстоятельств и условий более вероятно, что объект финансовых вложений, по которому создан резерв, приобретет на неограниченный срок и не планируется его выбытие.

Также являются временными разницami и приводят к образованию отложенного налога на прибыль следующие оценочные обязательства:

- оценочное обязательство на оплату отпусков;
- оценочное обязательство на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание;
- оценочное обязательство на выплату ежегодного вознаграждения по итогам работы за год;
- прочие оценочные обязательства.

При расчете величины постоянных и отложенных налоговых активов и обязательств применяется пооперационный метод учета временных и постоянных разниц. Допускается применение сальдового метода учета временных и постоянных разниц.

#### 6.13.2. Расчеты по налогу на добавленную стоимость.

В целях налогообложения для Общества моментом определения налоговой базы по налогу на добавленную стоимость (далее – НДС) является наиболее ранняя из следующих дат:

- 1) день отгрузки (передачи) товара (выполненных работ, оказанных услуг), имущественных прав;
- 2) день оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав.

На день отгрузки товаров (выполнения работ, оказания услуг) или на день передачи имущественных прав в счет поступившей ранее оплаты, частичной оплаты также возникает момент определения налоговой базы.

#### 6.13.3. Расходы на пенсионное обеспечение

Социальные отчисления осуществляются путем уплаты взносов во внебюджетные фонды. Взносы относятся на текущие расходы по мере начисления.

Резерв по расходам на пенсионное обеспечение в 2017 году не создавался.

#### 6.14. Признание расходов

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

Расходы по обычным видам деятельности сформированы в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности.

Расходы по обычным видам деятельности принимаются к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности (пункт 6 ПБУ 10/99).

В бухгалтерском учете Общества организован учет расходов по статьям затрат. Перечень статей затрат установлен Обществом самостоятельно с учетом требований ПБУ 10/99 «Расходы организации».

Учет всех расходов, связанных с получением доходов по основным видам деятельности, ведется на счете 26 «Общехозяйственные расходы», 44 «Коммерческие расходы», 48 «Расходы на продажу объектов недвижимости», 20 «Основное производство». Расходы, сформированные на счете 20, списываются в дебет счета 90.2 «Себестоимость продаж».



Расходы, сформированные на счетах 26, 44 напрямую относятся в себестоимость продаж того отчетного периода, в котором возникли, в дебет счета 90.08 «Управленческие расходы» и дебет счета 90.07 «Расходы на продажу» соответственно.

#### 6.15. Признание доходов

Доходы Общества подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы. Выручка от реализации выполненных работ признается по методу начисления, то есть по мере оказания услуг, и отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость, таможенных пошлин и скидок, предоставленных покупателям.

#### 6.16. Инвентаризация активов и обязательств

Общество проводит инвентаризации в случаях, установленных в п.3 ст.11 Федерального закона от 06.12.2011г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете». Дополнительные инвентаризации проводятся при необходимости на основании приказов Общества.

Сроки проведения инвентаризаций, перечень имущества и финансовых обязательств, проверяемых при каждой из них также устанавливаются на основании приказов Общества.

Выявленные при инвентаризации расхождения между фактическим наличием объектов и данными бухгалтерского учета отражаются на счетах бухгалтерского учета в том отчетном периоде, к которому относится дата, по состоянию на которую проводилась инвентаризация.

### 7. Информация о рисках

Общество рассматривает управление рисками как один из важнейших элементов стратегического управления и внутреннего контроля. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью снижения вероятности и размера потенциальных потерь.

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

#### 7.1. Рыночный риск:

Рыночный риск заключается в том, что колебания рыночной конъюнктуры, в частности, изменение курсов иностранных валют по отношению к национальной валюте, могут повлиять на финансовый результат деятельности Общества или стоимость имеющихся у него финансовых инструментов. Управление рыночным риском осуществляется с целью удержать его на приемлемом уровне, одновременно оптимизируя получаемую от него выгоду.

#### 7.2. Инфляционный риск:

Рост инфляционных показателей в России может привести к росту расходов Общества, в частности на выплату заработной платы, приобретение товарно-материальных ценностей, работ/услуг и т.д., тем самым оказать негативное влияние на деятельность Общества. В случае значительного превышения фактических показателей инфляции над прогнозами Общество планирует принять необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции, такие как: оптимизация расходов, пересмотр программы капиталовложений и заимствований, принятие дополнительных мер по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности, и др.

#### 7.3. Кредитный риск:

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков Общества в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны покупателей, заказчиков, заемщиков. В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Обществом формируется резервы по сомнительным долгам и резервы под обесценение финансовых вложений.

#### 7.4. Риск ликвидности:

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения. Целью управления риском ликвидности является постоянное сохранение уровня ликвидности, достаточного для своевременного исполнения обязательств Общества как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба для репутации Общества.

**8. Информация для сопоставимости данных формы «Бухгалтерский баланс».**

В отчетном периоде ретроспективные корректировки не производились.

**9. Информация для сопоставимости данных формы «Отчет о финансовых результатах»:**

В отчетном периоде ретроспективные корректировки не производились.

**10. Расшифровка и пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса, Отчета о финансовых результатах и Отчета о движении денежных средств****10.1. Комментарии к Бухгалтерскому балансу****10.1.1. Нематериальные активы (статья 1110 Баланса)**

В 2017 году переоценки и обесценения нематериальных активов не было.

Изменение стоимости нематериальных активов:

	2017 год	2016 год	2015 год
Стоимость нематериальных на начало отчетного года	6 403	4 606	1 654
Увеличение стоимости нематериальных, всего		2 335	
в том числе за счет:			
поступило новых объектов, в том числе	95	2 335	4 240
Уменьшение (выбытие) стоимости нематериальных активов, всего	- 1 241	- 538	- 1 288
в том числе за счет:			
начисленная амортизация за период	- 1 241	- 538	- 118
списано			- 1 170
Итого изменение стоимости нематериальных активов	- 1 146	1 797	2 952
Стоимость нематериальных на конец отчетного года	5 257	6 403	4 606

Операции по НИОКР у Общества отсутствуют.

**10.1.2. Основные средства (статья 1150 Баланса)**

В 2016 году переоценка основных средств не проводилась.

Изменение стоимости основных средств:

	2017 год	2016 год	2015 год
Стоимость основных средств на начало отчетного года	10 430	1 296 175	40 322
Увеличение стоимости основных средств, всего	1 014 321	599 308	1 609 560
в том числе за счет:			
поступило новых объектов	4 907	9 717	881
поступили ОС (в т.ч. нежилые здания) при проведении реорганизации в виде присоединения	960 869	589 591	1 608 679
Осуществлены капитальные вложения в строительство ОС	48 545		
Уменьшение (выбытие) стоимости основных средств, всего	- 313 834	- 1 885 053	- 353 707
в том числе за счет:			
Внесения вкладов в уставные капиталы дочерних организаций	- 306 878	- 1 878 430	- 332 646
продажи основных средств	-	-	-
списания основных средств	-	-	-

# АО «Лидер-Инвест»

## Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2017 год

начисленная амортизация за период	- 6 956	- 6 623	-2 912
Списание капитальных вложений при строительстве ОС			-18 149
<b>Итого изменение стоимости основных средств</b>	<b>700 487</b>	<b>- 1 285 745</b>	<b>1 255 853</b>
<b>Стоимость основных средств на конец отчетного года</b>	<b>710 917</b>	<b>10 430</b>	<b>1 296 175</b>

Объектов недвижимости, принятых в эксплуатацию и фактически используемых, но находящихся в процессе государственной регистрации за 31 декабря 2017 года нет.

В течение 2017 года основные средства, полученные по договорам лизинга, АО «Лидер-Инвест» отсутствовали. Договоры финансовой аренды (лизинга) не заключались.

Арендованные основные средства отражены на забалансовом счете 001 "Арендованные основные средства" по стоимости, определенной договорами аренды:

Наименование объекта	№ и дата договора	Стоимость офиса, исходя из кадастровой стоимости здания по состоянию на 31.12.2017г., тыс. руб.
Офис на 17-18 этаже здания, находящегося по адресу г.Москва, пр-т Андропова, д.18, к.9	Договор аренды № 16/59 от 30.08.2016 г.  д/с № 1 от 23.12.2016 г. о замене лица в обязательстве	276 203,27
Итого:		276 203,27

Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации у Общества не было.

В соответствии с пунктом 19 Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99, утвержденного приказом Минфина РФ от 06.07.1999г. № 43н, в бухгалтерском балансе активы и обязательства должны представляться с подразделением в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные. Активы и обязательства представляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты. Все остальные активы и обязательства представляются, как долгосрочные.

### 10.1.3. Капитальные вложения (строительство объектов основных средств) (строка 11502 Баланса).

В составе расходов на строительство Общество отражает расходы по созданию недвижимого имущества по отдельным проектам, которые в будущем при реализации проекта будут переданы в соответствующее дочернее общество.

В 2017 году активы, стоимость которых выражена в иностранной валюте, не приобретались.

### 10.1.4. Долгосрочные финансовые вложения (статья 1170 Баланса)

Долгосрочные финансовые вложения в 2017 году в АО «Лидер-Инвест» осуществлены на следующие суммы по видам:

- вклад в имущество дочерней организации 600 000 тыс. руб.
- акции дочернего общества 1 415 253,71 тыс.руб.
- выдача долгосрочных займов 4 137 996 тыс.руб.

Наименование	Показатель на 31.12.2017 г.	Показатель на 31.12.2016 г.	Показатель на 31.12.2015 г.
Долгосрочные финансовые вложения, в т.ч.:	20 057 546	11 030 283	5 120 922
Вклады в имущество	600 000	-	-
Акции	2 154 987	626 342	626 342
Доли в уставных капиталах	8 073 575	6 269 952	4 418 367
Долгосрочные предоставленные займы	9 228 984	4 133 989	76 213

Резерв под обесценение финансовых вложений в 2017 году не создавался.

Долгосрочные финансовые вложения по состоянию на 31.12.2017 года составили 20 057 546 тыс. рублей, что на 81 % больше по сравнению с показателем по состоянию на 31.12.2016 года (11 030 283 тыс. руб.) и на 215% больше по сравнению с показателем по состоянию на 31.12.2015 года (5 120 922 тыс. руб.).

Основной причиной увеличения размера долгосрочных финансовых вложений по сравнению с данными на 31.12.2017 г. является увеличение участия Общества в уставных капиталах других организаций.

#### Займы долгосрочные

В 2017 году АО «Лидер-Инвест» предоставило займы на общую сумму 4 137 996 тыс. руб.

Долгосрочные займы по состоянию на 31.12.2017 г., тыс.руб.

Наименование заемщика	Номер и дата договора	Сумма основного долга, тыс.руб.	Ставка, %	Дата погашения займа
Академика Капицы 32	ЛИ-КАПИЦ/2015/С от 19.11.2015	27 189,87	12	31.12.2019
Академика Капицы 32	ЛИ-КАПИЦ/2015/У от 19.11.2015	84 575,44	12	31.12.2019
Большая Черкизовская Плюс	БЧ-28/12 от 28.12.201	48 322,43	12	31.12.2019
Большая Черкизовская Плюс	ЛИ-БЧ/2017/С от 28.02.2017	1 890,62	12	31.12.2019
Большая Черкизовская Плюс	ЛИ-БЧ/2017/У от 28.02.2017	5 350,00	12	31.12.2019
Вересаева	20 от 21.01.2014	1 040,28	12	31.12.2019
Вешняковская 10	ЛИ-ВЕ10/2015/С от 19.11.2015	147 009,35	12	31.12.2019
Вешняковская 10	ЛИ-ВЕ10/2015/У от 19.11.2015	56 117,95	12	31.12.2019
Вешняковская 18	ЛИ-ВЕ18/2015/С от 19.11.2015	204 498,98	12	31.12.2019
Вешняковская 18	ЛИ-ВЕ18/2015/У от 19.11.2015	43 409,62	12	31.12.2019
Вешняковская 18	ЛИ-ВЕ18/2017/С от 28.11.2017	17 910,37	12	31.12.2019
Всеволожский	ЛИ-ВСЕВ/2017/С от 08.12.2017	15 475,80	12	31.12.2020
Всеволожский	ЛИ-ВСЕВ/2017/У от 08.12.2017	3 290,00	12	31.12.2020
Даев	22 от 21.01.2014	34 598,82	12	30.11.2020
Дася	14/05-3 от 20.05.2014	90 113,82	12	30.11.2020
Дася	6/12-15 от 15.12.2016	14 315,08	12	30.11.2020
Дася	19/12-16 от 19.12.2016	47 940,00	12	30.11.2020
Демьяна Бедного 15	ЛИ-ДБ/11-2017/С от 07.11.2017	40 000,00	12	31.12.2019
Демьяна Бедного 15	ЛИ-ДБ/2015/С от 19.11.2015	127 758,75	12	31.12.2019
Демьяна Бедного 15	ЛИ-ДБ/2015/У от 19.11.2015	19 900,00	12	31.12.2019
Демьяна Бедного 15	ЛИ-ДБ/2017/С от 20.09.2017	45 26,16	12	31.12.2019
Дубининская	14/12-2 от 26.12.2014	941,40	12	31.12.2019
Зеленодольская 41	ЛИ-ЗЕЛ/2015/С от 19.11.2015	12 991,51	12	31.12.2019
Зеленодольская 41	ЛИ-ЗЕЛ/2015/У от 19.11.2015	9 300,00	12	31.12.2019
Зорге 3	ЛИ-ЗОРИ/2017/У от 10.10.17	50	12	31.12.2019
Измайловское 20	ЛИ-ИЗМ/2015/С от 19.11.2015	139 483,13	12	31.12.2019
Измайловское 20	ЛИ-ИЗМ/2015/У от 19.11.2015	86 289,41	12	31.12.2019
Кавказский Плюс	КАВ-28/12 от 28.12.2016	1 412,51	12	31.12.2019
Кавказский Плюс	ЛИ-КАВ/2017/С от 28.02.2017	52 433,84	12	31.12.2019
Кавказский Плюс	ЛИ-КАВ/2017/У от 28.02.2017	12 650,00	12	31.12.2019
Красногвардейский Плюс	КР-26/12 от 26.12.2016	48 919,43	12	31.12.2019



Красногвардейский Плюс	КР-28/12 от 28.12.2016	49 000,00	12	31.12.2019
Красногвардейский Плюс	ЛИ-КР/2017/С от 28.02.2017	42 184,54	12	31.12.2019
Красногвардейский Плюс	ЛИ-КР/2017/У от 28.02.2017	7 640,00	12	31.12.2019
Кременчугская 3	ЛИ-КРЕМ/2017/У от 10.10.17	50,00	12	31.12.2019
Ленинский 154	17/08-2017/С от 17.08.17	32 524,41	12	31.12.2019
Ленинский 154	ЛИ-ЛЕН/2015/С от 19.11.2015	15 045,29	12	31.12.2019
Ленинский 154	ЛИ-ЛЕН/2015/У от 19.11.2015	44 951,95	12	31.12.2019
ЛидерТехИнвест	ЛИ-ЛТИ/2016 от 31.08.2016	9 750,00	12	31.12.2019
Лобачевского 120	14/02-1 от 08.07.2014	68 917,55	12	31.12.2020
Лобачевского 120	14/07-5 от 23.07.14	25 000,00	12	31.12.2020
Лобачевского 120	14/07-7 от 23.07.14	8 000,00	12	31.12.2020
Лобачевского 120	03/15 от 01.04.2015	68 479,35	12	31.12.2020
Лобачевского 120	05/17 от 31.05.2017	35 699,99	12	31.12.2020
Лобачевского 120	ЗА-ЛИ-ЛОБ-06/2015 от 26.06.2015	489 461,31	12	31.12.2020
Ломоносовский Плюс	ЛИ-ЛОМ/2017/С от 28.02.2017	3 356,59	12	31.12.2019
Ломоносовский Плюс	ЛИ-ЛОМ/2017/У от 28.02.2017	4 305,00	12	31.12.2019
Ломоносовский Плюс	ЛОМ-28/12 от 28.12.2016	35 685,01	12	31.12.2019
Маршала Жукова 52	ЛИ-МЖ/2017/У от 10.10.17	200,00	12	31.12.2019
МБИ	01/2017-МБИ от 23.01.2017	550 000,0	12	31.12.2020
МБИ	ЗА-ЛИ-МБИ-06/2015/1 от 11.06.2015	271 421,47	12	31.12.2020
МБИ	ЗА-ЛИ-МБИ-06/2015/2 от 11.06.2015	582 026,24	12	31.12.2020
МБИ	12/МБИ от 28.12.2016	2 300 000,00	12	31.12.2020
МБИ	17 от 27.12.2013	1 395 235,07	12	31.12.2020
МБИ	Д-15/1 от 14.04.2015	334 295,99	12	31.12.2020
МБИ	06/2017-МБИ от 03.04.2017	29 600,00	12	31.12.2020
Мичуринский 10	ЛИ-МИЧУР/2017/С от 27.12.2017	1 000,00	12	31.12.2019
Мишина	15/07-1 от 15.07.2015	172 734,47	12	31.12.2019
Мишина	24 от 21.01.2014	42 523,68	12	31.12.2019
Мурановская 5	ЛИ-МУР/2017/У от 10.10.17	400,00	12	31.12.2019
Нагатинская 4	ЛИ-НАГ4/2015/С от 19.11.2015	29 173,85	12	31.12.2019
Нагатинская 4	ЛИ-НАГ4/2015/У от 19.11.2015	15 081,54	12	31.12.2019
Пагорная 28	ЛИ-НАГОР/2017/У от 10.10.17	50,00	12	31.12.2019
Нижнелихоборский 5	ЛИ-НИЖ/2017/У от 10.10.17	430,00	12	31.12.2019
Россошанская 3а	ЛИ-РОСС/2017/У от 10.10.17	200,00	12	31.12.2019
Серпуховский Вал	14/07-3 от 16.07.2014	171 422,32	12	31.12.2019
Серпуховский Вал	17/02-1 от 27.02.2017	32 600,00	12	31.12.2019
Снежная 20	ЛИ-СНЕЖ/2017/У от 10.10.17	1 420,00	12	31.12.2019
Софьи Ковалевской 20	01/08-2017/У от 01.08.2017	46 270,00	12	31.12.2019
Софьи Ковалевской 20	06/06-2017/С от 06.06.2017	48 996,29	12	31.12.2019
Софьи Ковалевской 20	19/07-2017/С от 19.07.2017	49 060,36	12	31.12.2019
Софьи Ковалевской 20	20/10-2017/С от 20.10.2017	20 568,19	12	31.12.2020
Софьи Ковалевской 20	ЛИ-СОФК/2015/С от 19.11.2015	206 042,39	12	31.12.2019
Софьи Ковалевской 20	ЛИ-СОФК/2015/У от 19.11.2015	50 462,07	12	31.12.2019
Фабрициуса 18	ЛИ-ФАБР/2015/С от 19.11.2015	3 295,78	12	31.12.2019
Федора Полетаева 15	ЛИ-ФЕДП/2015/С от 19.11.2015	219 986,28	12	31.12.2019
Федора Полетаева 15	ЛИ-ФЕДП/2015/У от 19.11.2015	52 832,37	12	31.12.2019
Фотиевой 5	ЛИ-ФОТ/2017/У от 10.10.17	1 580,00	12	31.12.2019
Чертановская 59	ЛИ-ЧЕРТ/2015/С от 19.11.2015	98 093,74	12	31.12.2019
Чертановская 59	ЛИ-ЧЕРТ/2015/У от 19.11.2015	36 808,63	12	31.12.2019
Чертановская 59	ЛИ-ЧЕРТ/2017/С от 16.11.2017	22 567,65	12	31.12.2019
Шипиловская 58	ЛИ-ШИП/2017/У от 10.10.17	400,00	12	31.12.2019
Электrozаводская	ЛИ-ЭЛЕКТР/2015/С от 04.12.2015	2 350,00	12	31.12.2019
Электrozаводская	ЛИ-ЭЛЕКТР/2015/У от 04.12.2015	9 739,95	12	31.12.2019

Ярославское Плюс	ЛИ-ЯР/2017/С от 28.02.17	35 647,03	12	31.12.2019
Ярославское Плюс	ЛИ-ЯР/2017/У от 28.02.17	6 355,70	12	31.12.2019
Ярославское Плюс	ЯР-28/12 от 28.12.2016	48 352,76	12	31.12.2019
<b>Итого:</b>		9 228 984,44		

Вкладов по договорам простого товарищества Общество не имеет.

**Информация о финансовых вложениях, обремененных залогом по состоянию на 31.12.2017 года:**

Вид финансового вложения	Дочернее общество	Доли	Залоговая сумма (тыс. руб.)	Балансовая стоимость без учета созданного резерва (тыс. руб.)	Период
Залог доли в уставном капитале	ООО «Даев»	100%	644 417	644 417 (716 018)	
<b>Итого финансовые вложения обремененные залогом</b>					X

по состоянию на 31.12.2016 года:

Вид финансового вложения	Дочернее общество	Доли	Залоговая сумма (тыс. руб.)	Балансовая стоимость без учета созданного резерва (тыс. руб.)	Период
Залог доли в уставном капитале	ООО «Дасв»	100 %	644 417	644 417 (716 018)	
<b>Итого финансовые вложения обремененные залогом</b>					X

#### 10.1.5. Краткосрочные финансовые вложения (строка 1240 Баланса)

Депозиты по состоянию на 31.12.2017 г. отсутствуют.

Данные по выданным займам приведены в таблице:

Наименование заемщика	Номер и дата договора	Сумма основного долга, тыс.руб.	Ставка, %	Дата погашения займа
Алтай Резорт	14/07-1 от 02.07.2014	1 500,00	8	До востребования
БГ 30	14/12-1 от 26.12.2014	939,90	13,5	31.12.2017
МБИ	05-10/МБИ от 05.10.2015	1 718 043,60	12	До востребования
<b>Итого:</b>		1 720 483,50		

#### 10.1.6. Прочие внеоборотные активы

Изменение величины прочих внеоборотных активов:

	2017 год	2016 год	2015 год
<b>Прочие внеоборотные активы на начало отчетного года</b>	8 544	11 075	97
<b>Увеличение прочих внеоборотных активов, всего</b>	4 158	2 238	11 013
в том числе за счет:			
поступило новых объектов, в том числе	4 158	2 238	11 013
<b>Уменьшение (выбытие) капитальных вложений, всего</b>	-7 369	-4 769	-35
в том числе за счет:			
списания	-7 369	-4 769	-35

Итого изменение стоимости капитальных вложений	-3 211	-2 531	10 978
Стоимость внеоборотных активов на конец отчетного периода	5 333	8 544	11 075

В составе прочих внеоборотных активов учтены:

- лицензии на программное обеспечение
- неисключительное право на использование ПО
- разработка и настройка компонентов информационных систем

Внеоборотные активы по состоянию на 31.12.2017г. увеличились на 9 707 391 тыс. рублей по сравнению с данными на 31.12.2016г., т.е. увеличились 1,87 раз.

#### 10.1.7. Отложенные налоговые активы (статья 1180 Баланса)

Структура отложенных налоговых активов (строка 1180 Баланса)

	На 31.12.2017	На 31.12.2016	На 31.12.2015
Разница между бухгалтерской и налоговой стоимостью основных средств	2,00	-	28,00
Оценочные обязательства и резервы	56 344,00	72 267,00	32 670,00
Расходы будущих периодов (убыток 2016 года)	2 357,00	2 438,00	
Убыток текущего периода (2017 год)	-	-	
<b>ИТОГО:</b>	<b>58 703</b>	<b>74 705</b>	<b>32 698</b>

#### 10.1.8. Запасы (Строка 1210 Баланса)

Структура сырья, материалов и других аналогичных ценностей (статья 1210 Баланса):

	На 31.12.2017	На 31.12.2016	На 31.12.2015
Сырье и материалы, всего, в т.ч.	2 315,16	11 376,89	8 172,08
топливо	28,34	-	
прочие материалы,	1 629,03	11 300,74	7 665,22
инвентарь и хоз. принадлежности	33	38,87	500,98
форменная одежда	624,79	37,28	5,88
Затраты в незавершенном производстве, всего, в т.ч.	-	45 986,82	215 632,00
расходы на будущие проекты			
Товары для перепродажи, в т.ч.	43 293,	60 165	2 188,00
апартаменты	39 905,03	57 977,00	
<b>ИТОГО:</b>	<b>45 608,16</b>	<b>117 528,71</b>	<b>225 992,08</b>

Строка «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» включает в себя суммы НДС по приобретенным товарам (работам, услугам), а также суммы НДС с авансов полученных.

#### 10.1.9. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (строка 1220 Баланса)

Остаток по счету «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» по состоянию на 31.12.2016 образовался в связи с приобретением услуг, связанных с оказанием услуг застройщика (сч. 19.20), и приобретением товаров (работ, услуг) непосредственно относящихся к объекту строительства (сч. 19.76).

	На 31.12.2017	На 31.12.2016	На 31.12.2015
НДС по приобретенным ценностям, всего, в т.ч.	6 245,00	4 546,93	3 321,66
НДС по приобретенным услугам	763,2	763,2	763,2



НДС при оказании услуг застройщика			
НДС при строительстве объектов недвижимости	5 481,8	3 783,73	2 558,46
<b>ИТОГО:</b>	<b>6 245,00</b>	<b>4 546,93</b>	<b>3 321,66</b>

**10.1.10. Долгосрочная дебиторская задолженность покупателей и заказчиков (статья 12301 Баланса), тыс. руб.:**

	На 31.12.2017	На 31.12.2016	На 31.12.2015
Покупатели и заказчики			
Финансирование строительства недвижимости на продажу			
Авансы по строительству недвижимости на продажу			
Авансы, выданные прочим поставщикам, подрядчикам	6 627,00		
Расчеты по налогам и сборам			
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению			
Расчеты с персоналом по оплате труда			
Расчеты с подотчетными лицами			
Расчеты с персоналом по прочим операциям			
Расчеты по отложенным налогам (НДС)			
Расчеты по процентам по выданным займам	1 826 057	318 258,00	
<b>Всего по строке 12301 Баланса:</b>	<b>1 832 684,00</b>	<b>318 258,00</b>	<b>0,00</b>

**10.1.11. Краткосрочная дебиторская задолженность покупателей и заказчиков (статья 12302 Баланса), тыс. руб.:**

	На 31.12.2017	На 31.12.2016	На 31.12.2015 г.
Покупатели и заказчики	287 032,00	408 710,00	136 608,00
Финансирование строительства недвижимости на продажу			
Авансы по строительству недвижимости на продажу			
Авансы, выданные прочим поставщикам, подрядчикам	51 338,00	11 681,00	50 863,00
Расчеты по налогам и сборам	16 469,00	23 985,00	12 779,00
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	1 452,00	186,00	258,00
Расчеты с персоналом по оплате труда	29,00		
Расчеты с подотчетными лицами	33,00		35,00
Расчеты с персоналом по прочим операциям			
Расчеты по отложенным налогам (НДС)			
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	75 332,00	159 522,00	366 999,00
Расчеты по процентам по выданным займам	544 005,00	933 045,00	836 566,00

Расходы будущих периодов			1 624,00
Задолженность участников (учредителей) по выплате доходов		2 647,00	
<b>Всего по строке 12302 Баланса:</b>	<b>975 960,00</b>	<b>1 539 776,00</b>	<b>1 405 732,00</b>

В Бухгалтерском балансе дебиторская задолженность, образовавшаяся в результате перечисления Обществом оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг, передачи имущественных прав), отражается в оценке с учетом суммы налога на добавленную стоимость, подлежащей вычету (принятой к вычету) в соответствии с налоговым законодательством.

Показатель дебиторской задолженности, платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты, по состоянию на 31.12.2017г. составляет сумму в размере 1 832 684 тыс. рублей и увеличился по сравнению с аналогичными показателями на 31.12.2016г. в 5,75 раза.

Показатель дебиторской задолженности, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты, по состоянию на 31.12.2017г. составляет сумму в размере 975 690 тыс. рублей и уменьшился по сравнению с аналогичными показателями на 31.12.2016г. на 37 %.

Сумма дебиторской задолженности контрагентов по строке «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами», отражаемая сснрнуто с кредиторской задолженностью в рамках одного договора, за исключением платежей (гарантийные удержания, обеспечительные платежи и т.п.), подлежащих резервированию и погашению в особом порядке, предусмотренном договором, по состоянию на 31.12.2017 г. составляет 95 987,00 тыс. руб.

Списание дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нерасальных для взыскания, и том числе за счет резерва по сомнительным долгам, проведено в размере 6 239,89 тыс. руб.

Наименование	Краткосрочная/долгосрочная дебиторская задолженность	Сумма, руб.
Сч. 60.2 Расчеты по авансам, выданным (строка 123021 бухгалтерского баланса)	Краткосрочная дебиторская задолженность	447 363,49
Сч. 76 Расчеты по авансам, выданным (строка 123027 бухгалтерского баланса)	Краткосрочная дебиторская задолженность	5 792 527,17

#### 10.1.12. Денежные средства и денежные эквиваленты (статья 1250 Баланса):

Наименование	Показатель на 31.12.2017 г.	Показатель на 31.12.2016 г.	Показатель на 31.12.2015 г.
Денежные средства в рублях в кассе и на счетах в банках	6,00		12,00
Денежные средства в иностранной валюте на счетах в банках	5 334,00	4 943,00	7 265,00
Денежные эквиваленты	18 472,00	280 751,00	61 412,00
Итого денежные средства в составе бухгалтерского баланса	23 812,00	285 694,00	68 689,00
Итого денежные средства в составе отчета о движении денежных средств	23 812,00	285 694,00	68 689,00

Согласно учетной политике Общества депозиты, размещенные на срок менее трех месяцев, признаются денежными эквивалентами.

Паличия и движения денежных средств в иностранной валюте нет.

Заблокированных счетов нет.

#### 10.1.13. Прочие оборотные активы

Изменение величины прочих оборотных активов:

Прочие оборотные активы на начало отчетного года	451,00	80,00	49,00
Увеличение прочих оборотных активов, всего	3 015,00	506,00	75,00
в том числе за счет:			
поступило новых объектов, в том числе			
краткосрочные расходы будущих периодов	3 015,00	506,00	35,00
Уменьшение (выбытие) капитальных вложений, всего	-796,00	-135,00	-44,00
в том числе за счет:			
списания, в том числе			
краткосрочные расходы будущих периодов	-796,00	-135,00	-44,00
Итого изменение стоимости капитальных вложений	2 219,00	371,00	31,00
Стоимость прочих оборотных активов на конец отчетного периода	2670,00	451,00	80,00

В составе прочих оборотных активов учтены краткосрочные расходы будущих периодов:

- Стоимость программного обеспечения, лицензий и сертификатов, ключей активации и т.п.;
- расходы по доработке, созданию и сопровождению сайтов;
- страховой полис на автомобиль.

Оборотные активы по состоянию на 31.12.2017г. уменьшились на 3 468 589 тыс. рублей по сравнению с данными на 31.12.2016г., т.е. в 1,75 раз, и уменьшились на 3 677 303 тыс. руб. по сравнению с данными на 31.12.2015г.

#### 10.1.14. Капитал и резервы.

##### Уставный капитал (статья 1310 Баланса):

Уставный капитал АО «Лидер-Инвест» составляет Один миллион одиннадцать тысяч (1 011 000) рублей.

Наименование Общества	Всего размер уставного капитала	Доля в уставном капитале
Уставный капитал, всего	1 011 000,00	100%
в том числе:		
Публичное акционерное общество АФК «Система»	998 700,00	98,7834
Акционерное общество «Система Телеком Активы»	10 300,00	1,0188
Евтушенко Феликс Владимирович	1 900,00	0,1879
Моносов Леонид Анатольевич	100,00	0,0099

Уставный капитал АО «Лидер-Инвест» оплачен полностью.

#### 10.1.15. Информация о резервном фонде и нераспределенной прибыли

Годовое собрание акционеров за 2017 год на дату формирования бухгалтерской отчетности за 2017г. проведено не было, в связи с чем размер отчислений в резервный фонд на момент подготовки и сдачи годовой бухгалтерской отчетности за 2017г. определен быть не может.

#### 10.1.16. Распределение прибыли

	Сумма, тыс.руб.		
	На 31.12.2017	На 31.12.2016	На 31.12.2015

<b>Капитал до распределения прибыли отчетного года</b>			
Уставный капитал	1011	895	885
Резервный капитал	44	1	1
Добавочный капитал	10 150 920	6 400 145	6 400 155
Прибыль (убыток) прошлых лет	1 720 619	115 104	35 701
Прибыль (убыток) отчетного года	1 934 135	1 835 577	79 403
Прибыль, полученная по реорганизации	3 950 788	3 950 788	3 950 788
<b>Итого капитал до распределения прибыли:</b>	<b>17 757 518</b>	<b>12 302 500</b>	<b>10 466 933</b>
<b>Направления распределения прибыли отчетного года</b>			
Прибыль, направленная на формирование резервного фонда		-44	
Прибыль, направленная на формирование специального фонда акционирования работников Общества (если его образование предусмотрено учредительными документами)			
Прибыль, направленная на дивиденды		-230 015	
<b>Итого распределения прибыли отчетного года</b>		<b>-230 059</b>	
<b>Капитал после распределения прибыли</b>			
Уставный капитал	1 011	895	885
Резервный капитал	44	44	1
Добавочный капитал	10 150 920	6 400 155	6 400 155
Прибыль (убыток) прошлых лет	1 720 619	115 057	35 701
Прибыль (убыток) отчетного года	1 934 136	1 605 562	79 403
Прибыль, полученная по реорганизации	3 950 788	3 950 788	3 950 788
<b>Итого капитал после распределения прибыли:</b>	<b>17 757 518</b>	<b>12 072 491</b>	<b>10 466 933</b>
<b>Уменьшение капитала после распределения прибыли отчетного года</b>			

Прибыль отчетного периода составила 1 934 136 тыс. руб., прибыль, накопленная по состоянию на 31.12.2016 составила 1 720 619 тыс. руб.

#### 10.1.17. Долгосрочные займы и кредиты (статья 1410 Баланса)

В 2017 году Общество привлекло следующие займы и кредиты:

- 1) на общую сумму 2 442 953 тыс. руб. для обеспечения хозяйственной деятельности Общества;

Наименование	Показатель на 31.12.2017 г.	Показатель на 31.12.2016 г.	Показатель на 31.12.2015 г.
Заемные средства всего, в том числе:	5 851 148	3 883 535	455 000
Долгосрочные кредиты и займы	2 628 490	865 300	455 000
Проценты по долгосрочным кредитам и займам	222 658	18 235	
Долгосрочные облигации	3 000 000	3 000 000	

Данные по полученным займам приведены в таблице на 31.12.2017 г.:

Наименование заимодавца	Номер и дата договора	Сумма основного долга, руб.	Сумма начисленных и погашенных %, руб.	Ставка, %	Срок погашения займа
ПАО Банк Санкт-Петербург г. Москва	7700-17-00007 от 02.03.2017	800 000 000,53	28 669 542,48/28 669 542,48	11,95	30.06.2019
ПАО МТС Банк	3485-1/17-К от 16.02.2017	550 000 000,00	64 689 041,09/60 831 506,85	13,5	22.01.2019
НКО НРД	Д-16-22-1522 от 10.11.2016	3 000 000 000,00	410 547 945,17/403 920 000,00	13,5	31.12.2021
ООО Изумрудная	ИЗ-ЛИ/2016 от 29.02.2016	96 111 956,77	36 270 299,04/17 966,79	11,75	31.12.2019

ООО Люсиновский	ЛЮС-ЛИ/2016 15.04.2016	от	38 345 461,09	20 550 958,51/10 988 122,14	11,75	31.12.2019
ООО Люсиновский	ЛЮС-ЛИ/2016/1 31.05.2016	от	10 541 211,83	63 162 851,73/31 628 800,61	11,75	31.12.2019
ООО Пагатиновский	ПАГ-ЛИ/2016 24.10.2016	от	421 900 000,00	12 935 004,81/0,00	11,75	31.12.2019
ООО Рогожский	РОГ-ЛИ/2016-1 24.10.2016	от	135 000 000,00	32 984 926,13/654 544,40	11,75	31.12.2019
ООО Рогожский	РОГ-ЛИ/2016 29.09.2016	от	392 346 970,31	67 143 579,54/6 865 207,35	11,75	31.12.2019
ООО Самаринская	САМ-ЛИ/2016 10.03.2016	от	184 243 978,00	110 955 588,78/54 966 567,76	11,75	31.12.2019

**10.1.18. Отложенные налоговые обязательства (статья 1420 Баланса)**

Структура отложенных налоговых обязательств в 2017 году:

	На 31.12.2017	На 31.12.2016	На 31.12.2015
Основное производство (амортизация основных средств)	399,00	326,00	200 444,00
<b>ИТОГО:</b>	<b>399,00</b>	<b>326,00</b>	<b>200 444,00</b>

Отложенные налоговые обязательства образовались в связи с тем, что принятые на учет и в качестве дополнительного вклада в уставный капитал основные средства имели различную оценку в первоначальной стоимости и сроке полезного использования в бухгалтерском и налоговом учете.

**10.1.19. Прочие долгосрочные обязательства (статья 1450 Баланса)**

Прочие долгосрочные обязательства на отчетную дату отсутствуют.

**10.1.20. Краткосрочные займы и кредиты (статья 1510 Баланса)**

Расшифровка строки "Заемные средства" раздел "Краткосрочные обязательства" Бухгалтерского баланса на 31.12.2017 г., тыс. руб.:

Наименование	Показатель на 31.12.2017 г.	Показатель на 31.12.2016 г.	Показатель на 31.12.2015 г.
Заемные средства всего, в том числе:	1 405 238	2 795 872	3 092 554
Краткосрочные кредиты и займы	1 206 221	2 525 344	3 031 520
Проценты по краткосрочным кредитам и займам	188 531		61 034
Проценты по долгосрочным кредитам и займам	3 858	264 980	
Проценты по долгосрочным облигациям	6 628	5 548	

Затраты по полученным займам, в виде начисленных процентов к уплате, согласно заключенным договорам, и в бухгалтерском учете являются расходами. (руб.)

	На 31.12.2017	На 31.12.2016	На 31.12.2015
<b>Краткосрочный кредит/заем</b>			
АО «Лидер Инвест»			
Договор № 3609-1/17-К от 27.12.2017 г. (ПАО МТС Банк)	500 000 000,00		
Договор № САМ-ЛИ/2016 от 10.03.2016 (ООО Самаринская)		344 962 094,63	



**АО «Лидер-Инвест»**
**Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2017 год**

Договор № ЛЮС-ЛИ/2016 от 15.04.2016 (ООО Люсиновский)		48 167 186,02	
Договор № ЛЮС-ЛИ/2016/1 от 31.05.2016 (ООО Люсиновский)		242 013 699,00	
Договор № 05/09-2016/НАГ от 05.09.2016 (ООО Нагатинский)		49 000 000,00	
Договор № 07/09-2016/НАГ от 07.09.2016 (ООО Нагатинский)		49 000 000,00	
Договор № 13/09-2016/НАГ от 13.09.2016 (ООО Нагатинский)		49 000 000,00	
Договор № 26/09-2016/РОГ от 26.09.2016 (ООО Рогожский)		25 000 000,00	
Договор № 28/09-2016/РОГ от 28.09.2016 (ООО Рогожский)		21 000 000,00	
Договор № ИЗ/ЛИ/2016 от 29.02.2016 (ООО Изумрудная)		115 300 000,00	
Договор № 01/12-2015 от 01.12.2015 (ООО Изумрудная)			49 000 000,00
Договор № 14/12-2015 от 14.12.2015 (ООО Изумрудная)			49 000 000,00
Договор № 21/12-2015 от 21.12.2015 (ООО Изумрудная)			49 000 000,00
Договор № 23/12-2015 от 23.12.2015 (ООО Изумрудная)			40 000 000,00
Договор № 25/12-2015 от 25.12.2015 (ООО Изумрудная)			15 400 000,00
Договор № 3 от 05.11.2014 (ООО Электрозаводская)		10 429 737,52	56 885 191,78
Договор № 2 от 24.09.2014 (ООО Электрозаводская)			763 622,00
Договор № 219 от 16.08.2013 (ПАО АФК Система)		714 448 000,00	414 448 000,00
Договор № 21-09-ЛИ от 21.09.2015 г. (ПАО АФК система)	706 221 004,67	857 023 366,00	857 023 366,00
Договор № 156300/0030 от 06.10.2015 (ОАО Россельхозбанк)			1 000 000 000,00
Договор № 156300/0067 от 24.12.2015 (ОАО Россельхозбанк)			500 000 000,00
<b>ИТОГО:</b>	<b>1 206 221 004,67</b>	<b>2 525 344 083,17</b>	<b>3 031 520 179,78</b>
	<b>На 31.12.2017</b>	<b>На 31.12.2016</b>	<b>На 31.12.2015</b>
<b>Проценты к уплате</b>			
<b>АО «Лидер Инвест»</b>			
Договор № 3609-1/17-К от 27.12.2017 г. (ПАО МТС Банк)	616 438,36		
Договор № САМ-ЛИ/2016 от 10.03.2016 (ООО Самаринская)		25 723 642,08	
Договор № ЛЮС-ЛИ/2016 от 15.04.2016 (ООО Люсиновский)		6 243 043,55	
Договор № ЛЮС-ЛИ/2016/1 от 31.05.2016 (ООО Люсиновский)		18 044 920,04	
Договор № 05/09-2016/НАГ от 05.09.2016 (ООО Нагатинский)		2 191 745,90	
Договор № 07/09-2016/НАГ от 07.09.2016 (ООО Нагатинский)		2 191 745,90	

Нагатинский			
Договор № 13/09-2016/НАГ от 13.09.2016 (ООО Нагатинский)		1 703 692,92	
Договор № 26/09-2016/РОГ от 26.09.2016 (ООО Рогожский)		1 040 450,82	
Договор № 28/09-2016/РОГ от 28.09.2016 (ООО Рогожский)		669 016,39	
Договор № ИЗ/ИИ/2016 от 29.02.2016 (ООО Изумрудная)		3 924 686,49	
Договор № 01/12-2015 от 01.12.2015 (ООО Изумрудная)			126 863,01
Договор № 14/12-2015 от 14.12.2015 (ООО Изумрудная)			126 863,01
Договор № 21/12-2015 от 21.12.2015 (ООО Изумрудная)			98 671,23
Договор № 23/12-2015 от 23.12.2015 (ООО Изумрудная)			62 136,99
Договор № 25/12-2015 от 25.12.2015 (ООО Изумрудная)			13 290,41
Договор № 3 от 05.11.2014 (ООО Электрозаводская)		2 014 910,60	6 910 495,91
Договор № 219 от 16.08.2013 (ИАО АФК Система)		98 717 108,32	35 723 926,27
Договор № 21-09-ЛИ от 21.09.2015 г. (ИАО АФК система)	187 915 011,19	102 515 230,15	16 812 893,53
Договор № 156300/0030 от 06.10.2015 (ОАО Россельхозбанк)			
Договор № 156300/0067 от 24.12.2015 (ОАО Россельхозбанк)			
Договор № 2 от 24.09.2014 (ООО Электрозаводская)			111 872,60
Договор № 3353-1/15-К от 19.11.2015 (ПАО МТС Банк)			1 047 123,29
ИТОГО:	188 531 449,5 5	264 980 193,16	61 034 136,43

#### 10.1.21. Кредиторская задолженность (статья 1520 Баланса)

Сумма кредиторской задолженности АО «Лидер-Инвест» по строке 1520 Баланса на конец 2017 года – 147 374 тыс. руб. (на конец 2016 года – 92 589 тыс. руб. (на конец 2015 года – 866 885 тыс. руб.).

##### Краткосрочная кредиторская задолженность, тыс.руб.:

	На 31.12.2017	На 31.12.2016	На 31.12.2015
Расчеты с поставщиками	42 665	9 294	25 325
Авансы, полученные от покупателей, всего, в т. ч.	15 497	5 962	5 590
Авансы по услугам застройщика			
Задолженность перед персоналом организации			9
Задолженность перед пенсионным фондом	5 478		9
Задолженность фондом социального страхования по взносам НС и ПЗ	78		
Задолженность перед фондом ФОМС	2 037		4
Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов		2 647	
Расчеты по налогу на добавленную стоимость	46 222	49 989	66 627
Расчеты по налогу на прибыль			



Расчеты по налогу на доходы физических лиц			
Расчеты по налогу на имущество	11 473		6 372
Расчеты по транспортному налогу	12		
Расчеты по депонированным суммам			
Расчеты с подотчетными лицами	250	17	
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	23 662	24 680	762 949
<b>ИТОГО:</b>	<b>147 374</b>	<b>92 589</b>	<b>866 885</b>

АО «Лидер-Инвест» погашение обязательств по налогам и сборам путем безналичных расчетов не производило. Задолженности АО «Лидер-Инвест» перед участниками по выплате дивидендов на конец 2017 года нет.

Сумма кредиторской задолженности контрагентов по строке 1521 «Поставщики и подрядчики», отражаемая свернуто с дебиторской задолженностью в рамках одного договора, за исключением платежей (гарантийные удержания, обеспечительные платежи и т.п.), подлежащих резервированию и погашению в особом порядке, предусмотренном договором, по состоянию на 31.12.2017 г. составляет 0 тыс. руб.

В Бухгалтерском балансе Общества кредиторская задолженность, образованная в результате получения организацией оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок этой организацией товаров (выполнения работ, оказания услуг, передачи имущественных прав) отражается в оценке с учетом суммы налога на добавленную стоимость, подлежащей уплате (уплаченной) в бюджет, в соответствии с налоговым законодательством.

Сумма по разделу «Краткосрочные обязательства» по состоянию на 31.12.2017г. в целом уменьшилась на 45% по отношению к аналогичному показателю на 31.12.2016г.

Размер краткосрочной кредиторской задолженности Общества по состоянию на конец отчетного периода составил 147 374 тыс. руб. и по отношению к показателям на 31.12.2016г. увеличился на 37 %.

#### 10.1.22. Доходы будущих периодов (статья 1530 Баланса)

Доходов будущих периодов в 2017 году и в предыдущие годы не было.

#### 10.1.23. Оценочные обязательства (статья 1540 Баланса)

Оценочных обязательств на 31.12.2017 г. (статья 1540 Баланса) на сумму 240 941 тыс. руб.  
тыс. руб.

№ п/п	вид оценочного обязательства			
		на 31.12.2017	на 31.12.2016	На 31.12.2015
1	Премии и бонусы	122 800,00	340 100,00	157 511,00
2	Премии	7 812,00	3 880,00	
3	Резерв на оплату отпусков	31 806,00	17 353,00	5 837,00
4	Вознаграждение членам совета директоров	1 552,00		
5	Вознаграждение по программе LTТ	76 971,00		
Итого:		240 941,00	361 333,00	163 348,00

### 10.2. Комментарии к существенным статьям Отчета о финансовых результатах

#### 10.2.1. Доходы по обычным видам деятельности

В 2017 году выручка от реализации составила 1 237 987 тыс. руб., что на 50% больше, чем выручка, полученная за 2016 год (618 558 тыс. руб.). Увеличение выручки от реализации на 619 399 тыс. руб. за отчетный период обусловлено увеличением выручки, полученной от реализации услуг управления, услуг агента, услуг аренды.

Выручка от продажи продукции, товаров, оказания услуг, выполнения работ (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей), тыс. руб.:

Состав доходов	2017 год	2016 год	2015 год
- доходы от оказания услуг единоличного исполнительного органа	943 668	310 475	307 622
- доходы от агентского вознаграждения по продаже недвижимости	177 423	37 336	5 982
- доходы от оказания услуг аренды	71 284	36 354	67 573
доходы от услуг бронирования и регистрации	17 458	5 360	
доходы от продажи технической документации	9 111	218 804	90 756
доходы от продажи коммерческой недвижимости	17 009	7 917	
прочие доходы	2 034	2 342	15 144
<b>ИТОГО:</b>	<b>1 237 987</b>	<b>618 588</b>	<b>487 077</b>

**10.2.2. Расшифровка строки «Себестоимость продаж» Отчета о финансовых результатах за 2017 год и 2016 гг.:**

Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг, в т.ч.:	Показатель за 2017 год	Показатель за 2016 год	Показатель за 2015 год
<b>Всего, в том числе:</b>			
Себестоимость реализации объектов недвижимости	18 072	7 345	
Себестоимость реализации прочих работ, услуг			
Себестоимость реализации услуг аренды	29 143	27 379	25 623
Себестоимость реализации по продаже технической документации	8 675	218 111	90 703
<b>Итого</b>	<b>55 890</b>	<b>252 835</b>	<b>116 326</b>

**10.2.3. Расшифровка себестоимости реализованных товаров, работ, услуг по элементам затрат**

Себестоимость реализованных товаров (работ, услуг) АО «Лидер Инвест», тыс. руб.:

Состав расходов	2017 год	2016 год	2015 год
Затраты на оплату труда			
Отчисления на социальные нужды			
Амортизация основных фондов	2 067	2 670	15 946
Материальные затраты			
Прочие расходы, всего, в т.ч.	53 823	250 165	100 380
вознаграждение агента		21 441	
обслуживание земельного участка (аренда, права на землю)			1 381
расходы по эксплуатации здания	21 161	2 251	5 667
прочие расходы на подбор арендаторов			
обслуживание камер видеонаблюдения			
охрана	2 915	505	1 322
прочие расходы	21 072	7 857	1 298

пред проектные работы	8 675	218 111	90 712
прочие расходы, связанные с ДДУ (госпошлины, страхование, услуги по регистрации ДДУ)			
<b>ИТОГО:</b>	<b>55 890</b>	<b>252 835</b>	<b>116 326</b>

**10.2.4. Расшифровка строки «Управленческие расходы» Отчета о финансовых результатах за 2017 год и 2015-2016 гг.:**

Состав расходов	2017 год	2016 год	2015 год
Амортизация	3 170	1 496	1 292
Аренда офиса	75 132	18 388	18 338
Аудиторские и оценочные услуги	20 897	20 169	6 729
расходы на содержание офиса	18 961	4 305	2 428
пред проектные работы			
ФОТ	446 020	657 408	357 173
Отчисления с ФОТ	109 673	111 429	78 657
страхование	3 508	3 469	3 659
Услуги связи	4 828	3 338	3 286
Повышение квалификации	9 740	6 231	6 646
налог на имущество	14 970	5 354	15 253
программное обеспечение	16 753	10 056	16 000
агентские услуги	22 390		
материальные затраты	24 454	18 889	5 857
Юридические услуги	1 100	1 491	8 496
Рекламные услуги	86 797	35 594	9 250
Премии	137 452		1 269
Услуги рейтингования	2 892		
Потариальные услуги	3 184	1 448	729
Информационные и консультационные услуги	2 895	2 580	1 810
Прочие расходы на персонал	15 143	339	931
Прочие услуги	9 432	4 781	7 011
<b>ИТОГО:</b>	<b>1 029 391</b>	<b>906 765</b>	<b>544 814</b>

**10.2.5. Расшифровка строки «Коммерческие расходы» Отчета о финансовых результатах за 2017 год и 2015-2016 гг.:**

- расходы по содержанию офисов продаж за 2017 г. – 44 331 тыс. руб.

Состав расходов	2017 год	2016 год	2015 год
Амортизация	564	29	
Аренда офиса	1 847	1 147	
Услуги связи	175	53	

Расходы по содержанию офиса	1 574	1 471	
ФОТ	7 934	5 717	
Премии	25 682		
Отчисления с ФОТ	6 345	1 301	
расходы на рекламу		125	
материальные затраты	83	1 860	
Прочие	127	105	
<b>ИТОГО:</b>	<b>44 331</b>	<b>11 808</b>	

**10.2.6. Расшифровка строк «Прочие доходы и расходы» Отчета о финансовых результатах за 2017 год и 2016 гг.:**

**Состав прочих доходов** (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей), тыс.руб.:

Прочие доходы	2017 год сумма, тыс.руб.	2016 год сумма, тыс.руб.	2015 год сумма, тыс.руб.
Проценты к получению, в том числе:	1 480 552	903 042	570 759
- проценты по договорам банковского счета (депозиты)	9 596	6 676	13 949
- проценты по предоставленным займам	1 470 956	896 366	556 810
Доходы от участия в других организациях	1 123 596	1 217 130	
Прочие операционные доходы, в том числе:	476 616	2 092 287	1 145 005
- реализация основных средств	874	486 908	
- доходы в виде списания кредиторской задолженности	66	631	16
- доходы, связанные с реализацией права после наступления платежа	236 214	935 138	
- доходы прошлых периодов, выявленных в отчетном периоде	2 574		
- доходы, связанные с реализацией прочего имущества		96	93
- доходы, связанные с реализацией имущественных прав, кроме права требования		38 121	
- доходы, связанные со сдачей имущества в аренду		38 557	
- курсовые разницы	946	1 384	3 407
- штрафы, пени, неустойки к получению			957
Доходы, связанные с передачей ОС в УК дочерних компаний	235 245	590 358	837 379
- доходы от продажи доли в УК			279 061
прочие доходы	697	1 094	24 092
<b>ИТОГО</b>	<b>3 080 764</b>	<b>4 212 459</b>	<b>1 715 764</b>

**Состав прочих расходов, тыс. руб.:**

Прочие расходы	2017 год Сумма, тыс.руб.	2016 год Сумма, тыс.руб.	2015 год Сумма, тыс.руб.
Проценты к уплате, в том числе:	851 421	528 143	227 677
- проценты по займам	786 116	338 578	185 665
- проценты по кредитам	65 305	189 565	42 012
Прочие расходы, в том числе:	245 918	1 528 888	418 604
расходы и себестоимость, связанные с реализацией основных средств	771	498 991	

расходы на ликвидацию (списание) выводимых из эксплуатации основных средств			83 996
резерв по образованным оценочным резервам			2 991
курсовые разницы	554	2 400	
Расходы, связанные с размещением облигаций		32 953	
выплаты по договорам гражданско-правового характера			
судебные расходы			
штрафы, пени, неустойки		429	649
Расходы на услуги банков	3 308	306	399
Расходы прошлых периодов	5 852	216	256
Расходы, связанные с реализацией права после наступления платежа	219 013	904 313	
Расходы, связанные с реализацией прочего имущества		87	88
Расходы, связанные с реализацией имущественных прав, кроме права требования		28 920	
Расходы, связанные со сдачей имущества в аренду		41 829	
Расходы, связанные с благотворительной деятельностью и спонсорской помощью, осуществлением культурно-массовых мероприятий и иных мероприятий аналогичного характера	1 581	9 664	10 167
Расходы от продажи доли в УК			279 060
Расходы в виде списания дебиторской задолженности	6 027	2 574	6 483
Прочие расходы, не принимаемые в налоговом учете	5 303	3 021	10 604
прочие расходы (списание НДС)	59	712	576
Прочие расходы	3 450	2 473	23 335
<b>ИТОГО</b>	<b>1 097 339</b>	<b>2 057 031</b>	<b>646 281</b>

Финансовый результат от переоценки активов и обязательств Общества, стоимость которых выражена в иностранной валюте, от создания/списания резервов по сомнительным долгам и под обесценение финансовых вложений, а также от уступки прав требования долга показан в Отчете о финансовых результатах свернуто.

За 2017 год Общество сформировало чистую прибыль в размере 1 934 136 тыс. руб.

За 2016 год чистая прибыль составляет 1 835 576 тыс. руб.

За 2015 год чистая прибыль составляет 915 316 тыс. руб.

#### 10.2.7. Информация о расчете базовой прибыли (убытка) на акцию

Согласно п. 3 Методических указаний о раскрытии информации о прибыли, приходящейся на одну акцию, утвержденных Приказом Минфина РФ № 29н от 21.03.2000 г., базовая прибыль (убыток) на акцию определяется как отношение базовой прибыли (убытка) отчетного периода к средневзвешенному количеству обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение отчетного периода.

Наименование	Показатель 2017 г.	Показатель 2016 г.	Показатель 2015 г.
Базовая прибыль	1 934 136	1 835 576	915 316
Количество обыкновенных именных акций в обращении, шт.	9 938	9 442	7 272
Базовая прибыль (убыток) на акцию	195	205	126

Разводненная прибыль на акцию не рассчитывалась в связи с отсутствием факторов, дающих разводняющий эффект на показатель базовой прибыли на акцию.

### 10.3. Имущество и величина обеспечений, отраженных на забалансовых счетах

#### 10.3.1. Обеспечения обязательств и платежей выданные (сч. 009)

Вид обеспечения	Организация по обязательству	Кому выдано обеспечение	Договор	Срок действ.	На	На 31.12.
-----------------	---------------------------------	----------------------------	---------	-----------------	----	--------------



## АО «Лидер-Инвест»

## Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2017 год

	которого выдано поручительство/пре- дмет залога	(Контрагент)	контрагент	ня	31.12.20 17	На 31.12.2016	015
Залог доли в УК	ООО Даев	ПАО Сбербанк России	4574/4 от 23.11.2016 г.	08.05.2 020 г.	644 417	644 417	
Поручительство	ООО Дасв	ПАО Сбербанк России	4574/3 от 17.11.2016 г.	08.05.2 020 г.	80 311	223 000	
Залог доли в УК	ООО Нагатинский	ОАО Россельхозбанк	166300/00 23-17 от 27.06.2016 г.	29.06.2 018 г.		334 704	
Поручительство	ООО Нагатинский	ОАО Россельхозбанк	166300/00 23-8 от 27.06.2016 г.	29.06.2 018 г.		94 811	
Залог имущественных прав по ДДУ	ООО Нагатинский	ОАО Россельхозбанк	166300/00 23-21 от 27.06.2016 г.	29.06.2 018 г.		282 676	
Поручительство	АО МБИ	ПАО МТС Банк	3356-1/16- К-11 от 22.01.2016 г.	22.01.2 022 г.		807 152	
ИТОГО	X	X		-	724 728	2 386 760	

## 10.3.2. Основные средства, полученные в аренду (сч. 001)

Информация об арендованных основных средствах (за исключением земельных участков):

тыс. руб.

№ п/п	Основное средство	Контрагент	Договор	На 31.12.2017	На 31.12.2016	На 31.12.2015
1	Офис по адресу г. Москва, милиотинский пер., 13, стр. 1	АО Бизнес Недвижимость	М-А-17- 12/15 от 02.12.2015 г.		144,00	144,00
2	Офис на 2 этаже, Андропова пр-т, 18, стр. 7	АО МБИ	13/97 от 11.10.2013 г.		71 131,00	15 983,00
3	Офис на 11 этаже, Андропова пр-т, 18, стр. 7	ООО Прогресс	15/ар, 18/ар от 22.07.2014 г.		5 512,00	5 512,00
4	Офис на 17-18 этаже г. Москва, пр-т Андропова, 18, стр. 9	АО Бизнес Недвижимость	Д-16/59 от 30.08.2016 г.	276 203,00		
	ИТОГО			276 203,00	76 787,00	21 639,00

## 10.4. Расходы по налогу на прибыль

Общество определило в 2017 году следующие составляющие налога на прибыль, тыс. руб.:

Наименование показателей	Сумма	Ставка налога	Сумма	Составляющая налога на прибыль
--------------------------	-------	------------------	-------	--------------------------------

АО «Лидер-Инвест»

Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2017 год

Бухгалтерская прибыль (убыток)	2 091 800,0 0	20%	193 529	Условный расход (доход) по налогу на прибыль
Налогооблагаемые временные разницы:	(366)	20%	(73)	Отложенные налоговые обязательства
в том числе:				в том числе:
- возникли разницы	(366)	-	(73)	- созданы отложенные налоговые обязательства
- погашены разницы		-		- погашены отложенные налоговые обязательства
- списаны разницы по выбывшим объектам		-		- списаны отложенные налоговые обязательства по выбывшим объектам
Вычитаемые временные разницы:	(80 022)	20%	(16 003)	Отложенный налоговый актив
в том числе:				в том числе:
- возникли разницы	297 378	-	59 476	- созданы отложенные налоговые активы
- условный доход по налогу на прибыль		-		- созданы отложенные налоговые активы
- погашены разницы	(377 400)	-	(75 479)	- погашены отложенные налоговые активы
- списаны разницы по выбывшим объектам		-		- списаны отложенные налоговые активы по выбывшим объектам
Постоянные налогооблагаемые разницы	(179 325)	20%	(35 865)	Постоянное налоговое обязательство
Постоянные вычитаемые разницы		20%		Постоянный налоговый актив
Налоговая база по налоговой декларации	707 940	20%	141 588	Текущий налог
Иные обязательные платежи в бюджет		-		Прочие платежи в бюджет
Штрафные санкции		-		Штрафные санкции

Постоянные налогооблагаемые разницы, повлекшие корректировку условного налога на прибыль, всего (179 325)

в том числе:	
не уменьшающие налогооблагаемую прибыль:	
суммы НДС, полученных от учредителей сверх вклада в УК имущества	
Не принимаемые для целей н/у	50 976
Благотворительность	284
Доходы от участия	
Доценка ОС	(235 245)
Разница в сумме амортизации ОС	3 107
Разница в сумме оценочных обязательств	1 553
доходы, попадающие по ЕНВД	
расходы прочие (списание НДС)	
Постоянные вычитаемые разницы, повлекшие корректировку условного налога на прибыль, всего	
в том числе:	
Затраты, не уменьшающие налогооблагаемую прибыль:	
Расходы на благотворительность	
Членство в ассоциациях	
штрафы	
выплаты по колл. договору	
командировочные расходы сверхнорм	
Прочие (не принимаемые в налоговом учете)	
Прочие (списание НДС)	
Временные налогооблагаемые разницы, повлекшие корректировку условного налога на прибыль, всего	366
в том числе:	
разница сумм амортизации основных средств по налоговому и бухгалтерскому учету	366



разница в расчете себестоимости реализованной продукции по налоговому и бухгалтерскому учету	
разница в суммах резерва по сомнительным долгам, создаваемого для налогового и бухгалтерского учета	
суммовые разницы, включаемые в состав прочих расходов по н/у, а по б/у в состав первоначальной стоимости ОС	
прочие (включаемые в состав прочих доходов по н/у, а по б/у в состав первоначальной стоимости ОС)	
<b>Временные вычитаемые разницы, подлежащие корректировке условного налога на прибыль, всего:</b>	<b>(80 022)</b>
в том числе:	
разница сумм амортизации основных средств по налоговому и бухгалтерскому учету	
Разница в сумме оценочных обязательств	297 378
Погашена разница в сумме оценочных обязательств	(376 999)
Погашена разница в сумме РБП	(401)
разница сумм выручки по налоговому и бухгалтерскому учету	
сумма условного дохода по налогу на прибыль	
прочие	

В 2016 году составляющие налога на прибыль следующие, тыс. руб.:

Наименование показателей	Сумма	Ставка налога	Сумма	Составляющая налога на прибыль
Бухгалтерская прибыль	1 602 609	20%	77 096	Условный расход (доход) по налогу на прибыль
Налогооблагаемые временные разницы:	1 000 590	20%	200 118	Отложенные налоговые обязательства
в том числе:				в том числе:
- возникли разницы	1 000 590	-	200 118	- созданы отложенные налоговые обязательства
- погашены разницы		-		- погашены отложенные налоговые обязательства
- списаны разницы по выбывшим объектам		-		- списаны отложенные налоговые обязательства по выбывшим объектам
Вычитаемые временные разницы:	210 035	20%	42 007	Отложенный налоговый актив
в том числе:				в том числе:
- возникли разницы	210 035	-	42 007	- созданы отложенные налоговые активы
- убыток по налоговому учету		-		- созданы отложенные налоговые активы
- погашены разницы		-		- погашены отложенные налоговые активы
- списаны разницы по выбывшим объектам		-		- списаны отложенные налоговые активы по выбывшим объектам
Постоянные налогооблагаемые разницы	(1 550 320)	20%	(310 064)	Постоянное налоговое обязательство
Постоянные вычитаемые разницы		20%		Постоянный налоговый актив
Налоговая база по налоговой декларации	45 784	20%	9 157	Текущий налог
Иные обязательные платежи в бюджет		-		Прочие платежи в бюджет
Штрафные санкции		-		Штрафные санкции

Постоянные налогооблагаемые разницы, подлежащие корректировке условного налога на прибыль, всего	
в том числе:	
не уменьшающие налогооблагаемую прибыль:	
суммы НДС, полученных от учредителей сверх вклада в УК имущества	
доходы, попадающие по ЕНВД	

АО «Лидер-Инвест»

Пояснения к бухгалтерской отчетности за 2017 год

расходы прочие	
Постоянные вычитаемые разницы, повлекшие корректировку условного налога на прибыль, всего	(1 550 320)
в том числе:	
Затраты, не уменьшающие налогооблагаемую прибыль:	35 306
Расходы на благотворительность	946
Доходы от участия	
Передача ОС	(1 586 572)
Членство в ассоциациях	
суммы НДС	
расходы на частичную ликвидацию основных средств	
штрафы	
командировочные расходы сверх нормы	
прочие	
Временные налогооблагаемые разницы, повлекшие корректировку условного налога на прибыль, всего	1 000 590
в том числе:	
разница сумм амортизации основных средств по налоговому и бухгалтерскому учету	1 000 590
разница в расчете себестоимости реализованной продукции по налоговому и бухгалтерскому учету	
разница в суммах резерва по сомнительным долгам, создаваемого для налогового и бухгалтерского учета	
прочие (включаемые в состав прочих доходов по н/у, а по б/у в состав первоначальной стоимости ОС)	
Временные вычитаемые разницы, повлекшие корректировку условного налога на прибыль, всего:	210 035
в том числе:	
разница сумм амортизации основных средств по налоговому и бухгалтерскому учету	(145)
сумма условного дохода по налогу на прибыль	
Погашена разница в сумме РБП	12 195
Разница в сумме оценочных обязательств	197 985
прочие	

В 2015 году составляющие налога на прибыль следующие, тыс. руб.:

Наименование показателей	Сумма	Ставка налога	Сумма	Составляющая налога на прибыль
Бухгалтерская прибыль	895 420	20%	179 084	Условный расход (доход) по налогу на прибыль
Налогооблагаемые временные разницы:	(1 002 220)	20%	(200 444)	Отложенные налоговые обязательства
в том числе:				в том числе:
- возникли разницы	(1 002 220)	-	(200 444)	- созданы отложенные налоговые обязательства
- погашены разницы		-		- погашены отложенные налоговые обязательства
- списаны разницы по выбывшим объектам		-		- списаны отложенные налоговые обязательства по выбывшим объектам
Вычитаемые временные разницы:	45 220	20%	9 044	Отложенный налоговый актив
в том числе:				в том числе:
- возникли разницы	45 220	-	9 044	- созданы отложенные налоговые активы
- убыток по налоговому учету		-		- созданы отложенные налоговые активы
- погашены разницы		-		- погашены отложенные налоговые активы
- списаны разницы по выбывшим объектам		-		- списаны отложенные налоговые активы по выбывшим объектам

Постоянные налогооблагаемые разницы	270 070	20%	54 014	Постоянное налоговое обязательство
Постоянные вычитаемые разницы		20%		Постоянный налоговый актив
Налоговая база по налоговой декларации	208 492	20%	41 698	Текущий налог
Иные обязательные платежи в бюджет		-		Прочие платежи в бюджет
Штрафные санкции		-		Штрафные санкции

<b>Постоянные налогооблагаемые разницы, повлекшие корректировку условного налога на прибыль, всего</b>	
в том числе:	
не уменьшающие налогооблагаемую прибыль:	
суммы НДС, полученных от учредителей сверх вклада в УК имущества	
доходы, попадающие по ЕНВД	
расходы прочие	
<b>Постоянные вычитаемые разницы, повлекшие корректировку условного налога на прибыль, всего</b>	<b>270 070</b>
в том числе:	
Затраты, не уменьшающие налогооблагаемую прибыль:	14 463
Расходы на благотворительность	6 954
Членство в ассоциациях	
Расходы в виде образования оценочных резервов	83 996
суммы НДС	
расходы на частичную ликвидацию основных средств	
Доходы от участия	164 657
штрафы	
командировочные расходы сверх нормы	
прочие	
<b>Временные налогооблагаемые разницы, повлекшие корректировку условного налога на прибыль, всего</b>	<b>(1 002 220)</b>
в том числе:	
разница сумм амортизации основных средств по налоговому и бухгалтерскому учету	(1 002 220)
разница в расчете себестоимости реализованной продукции по налоговому и бухгалтерскому учету	
разница в суммах резерва по сомнительным долгам, создаваемого для налогового и бухгалтерского учета	
прочие (включаемые в состав прочих доходов по н/у, а по б/у в состав первоначальной стоимости ОС)	
<b>Временные вычитаемые разницы, повлекшие корректировку условного налога на прибыль, всего:</b>	<b>45 220</b>
в том числе:	
разница сумм амортизации основных средств по налоговому и бухгалтерскому учету	
Разница в сумме оценочных обязательств	45 220
сумма условного дохода по налогу на прибыль	
прочие	

#### Чистая прибыль (убыток) отчетного периода

В 2017 году показатель «Чистая прибыль (убыток) отчетного периода» определен по данным бухгалтерского учета исходя из того, что расходы по налогу на прибыль, вычитаемые из суммы прибыли до налогообложения, определяются как сумма расходов по налогу на прибыль, скорректированная на сумму временных и постоянных налоговых обязательств (активов).

#### Чистые активы Общества

Чистые активы рассчитаны в соответствии с Порядком оценки стоимости чистых активов акционерных обществ, утвержденном приказом Минфина России от 28.08.2014 № 84н.

Общество рассчитывает величину чистых активов согласно приказу Минфина России от 28.08.2014 № 84н:

	2017 год	2016 год	2015 год
Внеоборотные активы, тыс. руб.	20 837 756	11 130 365	6 960 669
Оборотные активы, тыс. руб.	4 607 192	8 075 781	8 284 495
Задолженность участников по взносам в уставный капитал, тыс. руб.			
Долгосрочные обязательства, тыс. руб.	5 893 877	3 883 861	655 444
Краткосрочные обязательства, тыс. руб.	1 793 553	3 249 794	4 122 787
Доходы будущих периодов, тыс. руб.			
<b>Итого чистые активы</b>	<b>17 757 518</b>	<b>12 072 491</b>	<b>10 466 933</b>

### 10.5. Комментарии к Отчету о движении денежных средств

Отчет о движении денежных средств представляет собой обобщение данных о денежных средствах, а также высоколиквидных финансовых вложениях, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости (далее - денежные эквиваленты).

Депозиты в кредитных организациях, являющихся связанными сторонами по отношению к Обществу, на срок менее 1 года, признаются денежными эквивалентами. В отчете о движении денежных средств перечисление денежных средств с расчетного счета на депозит, и возврат денежных средств с депозита на расчетный счет не отражается.

Денежные потоки организации подразделяются на денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций.

Денежные потоки организации от операций, связанных с осуществлением обычной деятельности организации, приносящей выручку, классифицируются как денежные потоки от текущих операций. Денежные потоки от текущих операций, как правило, связаны с формированием прибыли (убытка) организации от продаж.

Денежные потоки организации от операций, связанных с приобретением, созданием или выбытием внеоборотных активов организации, классифицируются как денежные потоки от инвестиционных операций.

Денежные потоки организации от операций, связанных с привлечением организацией финансирования на долговой основе, приводящих к изменению величины и структуры капитала и заемных средств организации, классифицируются как денежные потоки от финансовых операций.

Денежные потоки организации, которые не могут быть однозначно классифицированы, классифицируются как денежные потоки от текущих операций.

В отчете о движении денежных средств свернуто показаны следующие денежные потоки:

- а) денежные потоки комиссионера или агента в связи с осуществлением ими комиссионных или агентских услуг (за исключением платы за сами услуги);
- б) косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее;
- в) поступления от контрагента в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях;

Величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитана в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации на дату осуществления или поступления платежа.

Остатки денежных средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте на начало и конец отчетного периода отражены в отчете о движении денежных средств в рублях в сумме, которая определяется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте" (ПБУ 3/2006), утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 27.11.2006 г. N 154н (зарегистрирован в Министерстве юстиции Российской Федерации 17.01.2007 г., регистрационный номер 8788), с изменениями, внесенными Приказами



Министерства финансов Российской Федерации от 25.12.2007 г. N 147н (зарегистрирован в Министерстве юстиции Российской Федерации 28.01.2008 г., регистрационный номер 11007), от 25.10.2010 г. N 132н (зарегистрирован в Министерстве юстиции Российской Федерации 25.11.2010г., регистрационный номер 19048).

Существенные денежные потоки организации между ней и хозяйственными обществами или товариществами, являющимися по отношению к организации дочерними, зависимыми или основными, расшифрованы в настоящих пояснениях к бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Для целей применения ПБУ 23/2011 существенным признается денежный поток, составляющий более 5 и более процентов от общей суммы строки «Поступления, всего» раздела «Денежные потоки от инвестиционных операций».

#### 10.5.1. Денежные средства, полученные от реализации товаров, работ, услуг

Наименование	Получено в 2017г, тыс. руб.	Получено в 2016г, тыс. руб.	Получено в 2015г, тыс. руб.
Покупатели (заказчики, дольщики) по договорам долевого участия, всего, в т.ч.	41 082	699 810	467 897
От продажи продукции, товаров, работ, услуг	41 082	699 810	467 897
Поступления от оказания услуг по предоставлению недвижимого имущества в аренду	41 821	51 886	70 544
Поступление по договорам уступки права требования	323 657	101 545	67 820
Поступление по расчетам с дочерними организациями	1 225 133	414 197	308 598
Поступления по претензиям, выставленным контрагентам			
Поступления от комитента (принципала, доверителя)		90 779	149 562
Возврат инвестиционных взносов после расторжения договоров			
Прочие поступления	11 638	3 795	61 612
<b>ИТОГО</b>	<b>1 643 331</b>	<b>1 362 012</b>	<b>1 126 033</b>

#### 10.5.2. Денежные средства, направленные на оплату приобретенных товаров, работ, услуг, сырья и иных оборотных активов

Наименование	Перечислено в 2017г, тыс. руб.	Перечислено в 2016г, тыс. руб.	Перечислено в 2015г, тыс. руб.
Поставщики (подрядчики) за сырье, материалы, работы, услуги, всего, в т.ч.	327 830	332 812	552 616
оплата по расчетам с ДЗК	11 974	25 049	18 005
Проценты по долговым обязательствам в т. ч.	706 120	300 413	251 790
оплата по расчетам с ДЗК	27 750	109 801	27 892
Услуги кредитных организаций			
В связи с оплатой труда работников	597 346	426 251	341 907
По договорам уступок права требования	160 580	926 069	329 112
Платежи по прочим операциям, всего, в т.ч.		47 321	

оплата по расчетам с основным обществом (в рамках договоров цессии)			
сумма НДС свернуто (разница в сумме налога, полученного от покупателей и оплаченного поставщикам и сумма налога, оплаченная в бюджет)		47 321	
Прочие платежи, итого, в т.ч.:	24 010	79 149	152 097
Платежи по претензиям, предъявленным контрагентами			
Расчеты с подотчетными лицами	1 267	1 281	2 418
Платежи по алиментам и исполнительным листам			
Прочие платежи	19 335	77 562	149 280
Вклады в имущество дочерних организаций	100		
Расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями	3 308	306	399
<b>ИТОГО</b>	<b>1 815 886</b>	<b>2 112 015</b>	<b>1 627 522</b>

## 10.5.3. Денежные средства, направленные на расчеты по налогам и сборам

Наименование	Перечислено в 2017г, тыс. руб.	Перечислено в 2016г, тыс. руб.	Перечислено в 2015г, тыс. руб.
Налог на прибыль организаций	133 218	20 320	34 475
Налог на добавленную стоимость	194 203	125 307	42 793
Налог на имущество	9 688	11 755	10 602
Страховые взносы во внебюджетные фонды	122 868	89 379	56 143
Налог на доходы физических лиц	86 459	62 225	41 849
Госпошлины	809	712	822
<b>ИТОГО</b>	<b>547 245</b>	<b>309 698</b>	<b>186 684</b>

## 10.5.4. Денежные средства, направленные на расчеты по кредитам и займам

Наименование	2017г, тыс. руб.	2016г, тыс. руб.	2015г, тыс. руб.
Полученные кредиты, займы, в т.ч.	3 136 600	6 842 239	4 472 816
расчеты с дочерними компаниями:	1 286 600	1 848 320	1 657 583
Возврат кредитов, займов, в т.ч.	1 617 803	3 938 490	1 954 311
расчеты с дочерними компаниями:	752 553	1 983 490	276 478
<b>ИТОГО</b>			

Остаток денежных средств 31.12.2017 г. составляет 23 812 тыс. руб.

## II. Информация по отчетным сегментам.

Общество представляет информацию по сегментам в бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» ПБУ 12/2010, утвержденному Приказом Минфина РФ от 08.11.2010г № 143н.



Сегмент считается отчетным, если выполняется хотя бы одно из следующих условий:

- выручка сегмента от продаж покупателям (заказчикам) Общества и подразумеваемая выручка от операций с другими сегментами составляет не менее 10 процентов общей суммы выручки всех сегментов;
- финансовый результат (прибыль или убыток) сегмента составляет не менее 10 процентов от наибольших из двух величин: суммарной прибыли сегментов, финансовым результатом которых является прибыль, или суммарного убытка сегментов, финансовым результатом которых является убыток;
- активы сегмента составляют не менее 10 процентов суммарных активов всех сегментов.

На отчетные сегменты в бухгалтерской отчетности Общества должно приходиться не менее 75 процентов выручки от продаж покупателям (заказчикам) Общества.

В соответствии с вышеизложенным, Общество выделяет следующие отчетные сегменты:

- оказание услуг единого исполнительного органа дочерним компаниям;
- оказание агентских услуг по продаже недвижимости;
- иные услуги управляющей компании (аренда помещений, услуги бронирования и регистрации, продажа технической документации, продажа коммерческой недвижимости, прочее).

В таблице представлены данные по выручке и прибыли по отчетным сегментам:

Отчетный сегмент	Выручка		Себестоимость		Прибыль от деятельности	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Услуги управления	943 668	310 475	(1 029 391)	(906 765)	(85 723)	(596 290)
Агентские услуги по продаже недвижимости	177 423	37 336	(44 331)	(11 808)	133 092	25 528
Иные услуги управляющей компании	116 896	270 777	(55 890)	(252 835)	61 006	17 942
	1 237 987	618 588	(1 129 612)	(1 171 408)	108 375	(552 820)

## 12. Оценочные обязательства, условные факты хозяйственной деятельности

Обществом на начало отчетного года созданы резервы (тыс. руб.):

Резервы:	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
- на оплату ежегодных отпусков	31 806,00	17 352,00	5 836,00
- на оплату премий	130 613,00	343 981,00	157 512,00
- на оплату вознаграждений	120 852,00		
Итого	283 271,00	361 333,00	163 348,00

Общество не видит иных оценочных обязательств, способных существенно повлиять на финансовый результат отчетности за 2017 год. Условные факты хозяйственной деятельности, подлежащие раскрытию в отчетности, отсутствуют.

### 13. События после отчетной даты

К событиям после отчетной даты признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год можно отнести:

#### Выпуск и размещение облигаций

Серия: БО-П02;

Идентификационный номер: 4B02-02-55338-H-001P от 06.12.2017 г.

Идентификационные признаки выпуска: биржевые облигации процентные неконвертируемые документарные на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии БО-П02 в количестве 5 000 000 (Пять миллионов) штук, номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая общей номинальной стоимостью 5 000 000 000 (Пять миллиардов) рублей со сроком погашения в 1820-й (Одна тысяча восемьсот двадцатый) день с даты начала размещения биржевых облигаций выпуска.

Объем эмиссии по данному выпуску – 5 000 000 шт., С момента окончания отчетного года до подписания бухгалтерской отчетности фактически размещено – 5 000 000 шт.

### 14. Государственная помощь

Общество в 2017 году не получало государственную помощь, бюджетные средства и бюджетные кредиты.

Президент АО «Лидер-Инвест»

О. Б. Мамасв



Главный бухгалтер

Ю.В. Волкодав

2018 года