

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Акционерам открытого акционерного общества «Инвестиции в развитие технологий» о бухгалтерской отчетности открытого акционерного общества «Инвестиции в развитие технологий» за период с 1 января по 31 декабря 2016 года

**Москва
2017**

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Акционерам открытого акционерного общества «Инвестиции в развитие технологий»

Аудируемое лицо

Полное наименование – открытое акционерное общество «Инвестиции в развитие технологий» (далее – Общество).

Сокращенное наименование – ОАО «ИРТ».

Государственный регистрационный номер 1057747677822.

Место нахождения: 115184, Россия, г. Москва, ул. Большая Татарская, д. 35 стр. 4.

Аудитор

Наименование - АО «Энерджи Консалтинг».

Государственный регистрационный номер 1047717034640.

Место нахождения: 115054, Россия, г. Москва, ул. Дубининская, д. 53, стр. 5.

Член СРО аудиторов Ассоциация «Содружество» (ААС), основной регистрационный номер 11606069294.

Мы провели аудит прилагаемой бухгалтерской отчетности Общества, состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2016 года, отчета о финансовых результатах за 2016 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (отчета об изменениях капитала за 2016 год и отчета о движении денежных средств за 2016 год), иных приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (пояснений) за 2016 год.

Ответственность аудируемого лица за бухгалтерскую отчетность

Руководство Общества несет ответственность за составление и достоверность указанной бухгалтерской отчетности в соответствии с установленными в Российской Федерации правилами составления бухгалтерской отчетности и за систему внутреннего контроля, необходимую для составления бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

Ответственность аудитора

Наша ответственность заключается в выражении мнения о достоверности бухгалтерской отчетности на основе проведенного нами аудита. Мы проводили аудит в соответствии с федеральными стандартами аудиторской деятельности Российской Федерации. Данные стандарты требуют соблюдения применимых этических норм, а также планирования и проведения аудита таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений.

Аудит включал проведение аудиторских процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в бухгалтерской отчетности и раскрытие в ней информации. Выбор аудиторских процедур является предметом нашего суждения, которое основывается на оценке риска существенных искажений, допущенных вследствие недобросовестных действий или ошибок. В процессе оценки данного риска нами рассмотрена система внутреннего контроля, обеспечивающая составление и достоверность бухгалтерской отчетности, с целью выбора соответствующих условиям задания аудиторских процедур, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля.

Аудит также включал оценку надлежащего характера применяемой учетной политики и обоснованности оценочных показателей, полученных руководством аудируемого лица, а также оценку представления бухгалтерской отчетности в целом.

Мы полагаем, что полученные в ходе аудита аудиторские доказательства дают достаточные основания для выражения мнения о достоверности бухгалтерской отчетности.

Мнение

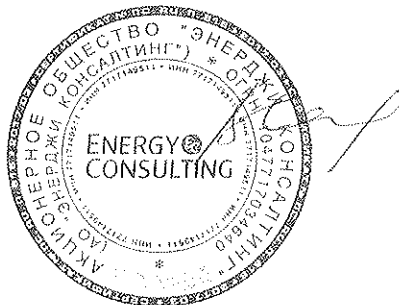
По нашему мнению, бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ОАО «ИРТ» по состоянию на 31 декабря 2016 года, результаты его финансово-хозяйственной деятельности и движение денежных средств за 2016 год в соответствии с установленными в Российской Федерации правилами составления бухгалтерской отчетности.

Важные обстоятельства

Не изменяя мнения о достоверности бухгалтерской отчетности, мы обращаем внимание пользователей отчетности на то обстоятельство, что стоимость чистых активов Общества по состоянию на 31.12.2016, 31.12.2015 и 31.12.2014 является отрицательной и составляет минус 604 470 тыс. руб., минус 2 092 404 тыс. руб. и 2 096 280 тыс. руб. соответственно. Информация об этом и мероприятия, планируемые для приведения чистых активов в соответствие с требованиями законодательства, раскрыты в пункте 11 раздела III пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2016 год.

«03» марта 2017

Генеральный директор
АО «Энерджи Консалтинг»



В.В. Саламатина

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2016 г.

	Форма по ОКУД	Коды		
		0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2016
Организация <u>Открытое акционерное общество "Инвестиции в развитие технологий"</u>	по ОКПО	78472800		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7705678285		
Вид экономической деятельности <u>Строительство жилых и нежилых зданий</u>	по ОКВЭД	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Открытое акционерное общество / Частная</u>	по ОКОПФ / ОКФС	47	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес) <u>115184, Москва г, Татарская Б. ул, дом № 35, строение 4</u>				

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
1.1	Нематериальные активы	1110	169	324	411
	в том числе:				
	авансы выданные	1111	-	-	59
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2.1	Основные средства	1150	2 158	3 658	1 415
	в том числе:				
	прочие объекты основных средств	1154	2 158	3 658	1 415
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	419 242
3.1	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	591 537	610 149	599 309
2.2	Прочие внеоборотные активы	1190	868	1 854	-
	в том числе:				
	долгосрочные расходы будущих периодов	1193	868	1 854	-
	Итого по разделу I	1100	594 732	615 985	1 020 377
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1	Запасы	1210	4 628 247	5 611 006	2 583 658
	в том числе:				
	сырье, материалы и другие аналогичные ценности	1211	409	-	31
	расходы будущих периодов	1215	1 017	1 014	1
	недвижимость, предназначенная для продажи, со сроком реализации более чем 12 месяцев после отчетной даты	1217	1 109 497	1 420 008	2 583 626
	недвижимость, предназначенная для продажи, со сроком реализации в течение 12 месяцев после отчетной даты	1218	3 517 324	4 189 984	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	103 649	5 599	9
5.1	Дебиторская задолженность	1230	1 149 140	1 413 749	1 024 808
	в том числе:				
	Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты, в т.ч.	1231	58 172	36 055	325 935
	покупатели, заказчики	1232	-	-	-

	авансы выданные	1233	-	-	325 935
	прочие дебиторы	1234	58 172	36 055	-
	Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты, в т.ч.	1235	1 090 968	1 377 694	698 873
	покупатели, заказчики	1236	142 303	220 678	203
	авансы выданные	1237	828 663	1 018 034	593 260
	расчеты с бюджетом по налогам и сборам	1238	40 542	112 209	72 840
	прочие дебиторы	1239	79 460	26 773	32 570
3.1	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	3 705 255	4 495 485	3 020 526
	Прочие оборотные активы	1260	14 290	7 449	10 649
	в том числе:				
	НДС по авансам	1261	14 290	7 449	10 649
	Итого по разделу II	1200	9 600 581	11 533 288	6 639 650
	БАЛАНС	1600	10 195 313	12 149 273	7 660 027

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	100	100	100
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(604 570)	(2 092 504)	(2 096 380)
	Итого по разделу III	1300	(604 470)	(2 092 404)	(2 096 280)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1410	-	4 671 487	451 477
	в том числе:				
	кредиты банков, подлежащие погашению более чем через 12 месяцев после отчетной даты	1411	-	-	451 477
	займы, подлежащие погашению более чем через 12 месяцев после отчетной даты	1412	-	4 671 487	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	61 879	116 857	96 894
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	89 428	1 185 741	4 437 940
	в том числе:				
	кредиторская задолженность, подлежащая погашению более чем через 12 месяцев после отчетной даты, в т.ч.:	1451	89 428	1 185 741	4 437 940
	задолженность по целевому финансированию	1452	-	1 181 177	4 412 550
	поставщики, подрядчики	1453	89 428	4 564	25 390
	Итого по разделу IV	1400	151 307	5 974 085	4 986 311
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1510	3 850 578	493 435	4 395 035
	в том числе:				
	кредиты банков, подлежащие погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты	1511	-	493 435	14 583
	займы, подлежащие погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты	1512	3 850 578	-	4 380 452
5.3	Кредиторская задолженность	1520	6 797 898	7 742 763	339 516
	в том числе:				
	поставщики, подрядчики	1521	443 960	280 324	126 038
	задолженность перед персоналом организации	1522	-	-	-
	задолженность перед государственными внебюджетными фондами	1523	-	-	-
	задолженность по налогам, сборам	1524	90 314	1 757	8 337
	авансы полученные	1525	95 781	459	6 973
	прочие кредиторы	1526	451 231	377 039	198 168
	задолженность по целевому финансированию	1527	5 716 612	7 083 184	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	-	16 819	71
	Прочие обязательства	1550	-	14 575	35 374
	в том числе:				
	НДС с авансов	1551	-	14 575	35 374
	Итого по разделу V	1500	10 648 476	8 267 592	4 769 996
	БАЛАНС	1700	10 195 313	12 149 273	7 660 027

Руководитель

(подпись)

Лицкевич Сергей

(расшифровка подписи)

Главный бухгалтер

(подпись)

Денисова Ольга Николаевна

(расшифровка подписи)

22 февраля 2017 г.

6

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2016 г.**

Организация **Открытое акционерное общество "Инвестиции в развитие технологий"** по ОКПО
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**
Организационно-правовая форма / форма собственности
Открытое акционерное общество / Частная

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

Коды		
0710002		
31	12	2016
78472800		
7705678285		
41.20		
47	16	
384		

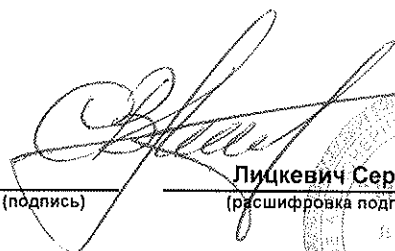
Единица измерения: в тыс. рублей

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
	Выручка	2110	3 393 606	269 237
6	Себестоимость продаж	2120	(395 973)	(48 463)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	2 997 633	220 774
	в том числе:			
	предоставление имущества в аренду	2101	-	2 450
	услуги по выполнению функций заказчика	2104	1 024 558	218 324
	продажа недвижимости	2105	1 973 075	-
6	Коммерческие расходы	2210	(381 052)	(300 761)
6	Управленческие расходы	2220	(17 732)	(19 107)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	2 598 849	(99 094)
	Доходы от участия в других организациях	2310	100	-
	Проценты к получению	2320	515 149	497 078
	Проценты к уплате	2330	(232 197)	(236 810)
	Прочие доходы	2340	9 440	4 093
	в том числе:			
	восстановление резерва под обесценение стоимости актива	2342	1 552	-
	штрафы, пени, неустойки полученные	2343	7 220	3 629
	кредиторская задолженность с истекшим сроком исковой давности	2345	5	26
	прибыль прошлых лет, выявленная в отчетном году	2346	663	432
	прочие доходы	2348	-	6
	Прочие расходы	2350	(1 021 487)	(152 268)
	в том числе:			
	дебиторская задолженность нереальная к взысканию	2355	-	(7)
	убыток прошлых лет, выявленный в отчетном году	2356	(22 666)	(33 057)
	налоги, признанные в расходах	2358	(2 885)	(1 502)
	резерв по сомнительным долгам и резерв под обесценение стоимости активов	2359	(965 730)	(112 332)
	прочие расходы	2362	(30 206)	(5 370)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	1 869 854	12 999
	Текущий налог на прибыль	2410	(418 286)	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(22 715)	(6 523)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	54 978	(19 963)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(18 612)	10 840
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 487 934	3 876

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	1 487 934	3 876
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	14 879	39
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель


(подпись)



Лицкевич Сергей

(расшифровка подписи)

Главный бухгалтер



(подпись)

Денисова Ольга
Николаевна

(расшифровка подписи)

22 февраля 2017 г.



Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2016 г.

Коды	
0710003	
31	12
2016	
78472800	
7705678285	
41.20	
47	16
384	

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

Организация Открытое акционерное общество "Инвестиции в развитие технологий"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности

Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности

Открытое акционерное общество / Частная

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2014 г.	3100	100	-	-	-	(2 096 380)	(2 096 280)
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	3 876	3 876
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	3 876
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	3 876
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	-	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	-	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	-	-	-

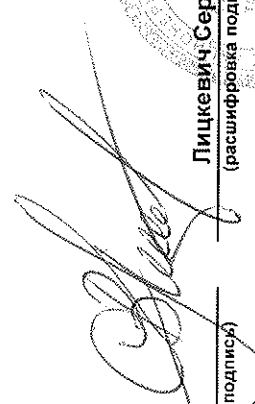
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
	3245	-	-	-	-	-	-
Величина капитала на 31 декабря 2015 г. За 2016 г.	3200	100	-	-	-	(2 092 504)	(2 092 404)
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	1 487 934	1 487 934
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	1 487 934	1 487 934
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	-	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	X	-	X
	3317	-	-	-	-	-	-
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 2016 г.	3300	100	-	-	-	(604 570)	(604 470)

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

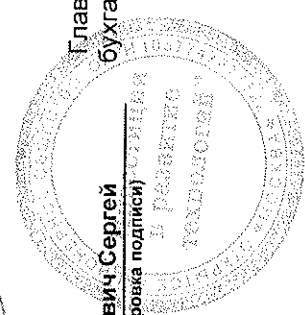
Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2015 г.		На 31 декабря 2015 г.
		На 31 декабря 2014 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	
Капитал - всего				
до корректировок	3400	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	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 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
Чистые активы	3600	(604 470)	(2 092 404)	(2 096 280)


 (подпись)

Руководитель
 Лицкевич Сергей
 (расшифровка подписи)



Главный бухгалтер
 (подпись)

Денисова Ольга Николаевна
 (расшифровка подписи)

22 февраля 2017 г.

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

Организация	Открытое акционерное общество "Инвестиции в развитие технологий"	Форма по ОКУД	0710004		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2016
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКПО	78472800		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Открытое акционерное общество / Частная	ИНН	7705678285		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКВЭД	41.20		
		по ОКОПФ / ОКФС	47	16	
		по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	5 891 118	4 273 778
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	160 850	17
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	45 795
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступления от дольщиков-инвесторов	4114	5 305 826	3 840 673
проценты по депозитам	4115	407 625	382 286
прочие поступления	4119	16 817	5 007
Платежи - всего	4120	(5 452 719)	(2 806 548)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(3 865 119)	(2 347 376)
в связи с оплатой труда работников	4122	(241)	(1 435)
процентов по долговым обязательствам	4123	(378 103)	-
налога на прибыль организаций	4124	(335 179)	-
налоги, взносы	4125	(51 596)	(35 293)
ндс в составе поступлений и платежей	4126	(560 191)	(361 907)
прочие платежи	4129	(262 290)	(60 537)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	438 399	1 467 230
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	100	26 790
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	100	26 790
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(4 478)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(4 478)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	100	22 312

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	-	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(1 228 729)	(14 583)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(1 228 729)	(14 583)
	4324	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(1 228 729)	(14 583)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(790 230)	1 474 959
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	4 495 485	3 020 526
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	3 705 255	4 495 485
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Лицкевич Сергей
(расшифровка подписи)

Главный бухгалтер

(подпись)

Денисова Ольга Николаевна
(расшифровка подписи)

22 февраля 2017 г.

Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
ОАО «Инвестиции в развитие технологий» за 2016г.
(текстовая и табличная часть)

Настоящие пояснения составлены на основании Федерального закона 402-ФЗ от 06.12.2011г. «О бухгалтерском учете» (п.1 ст.14) и направлены на обеспечение пользователей дополнительной информацией в целях формирования полного представления о финансово-хозяйственной деятельности ОАО «Инвестиции в развитие технологий» (далее Общество) и его имущественном положении.

Раздел I. Общие положения

1. Основные сведения об Обществе

Полное фирменное наименование Общества - Открытое акционерное общество «Инвестиции в развитие технологий».

Краткое фирменное наименование Общества – ОАО «ИРТ».

Открытое акционерное Общество «Инвестиции в развитие технологий» было зарегистрировано 3 августа 2005 года, ОГРН 1057747677822, ИНН 7705678285, КПП 770501001.

Место нахождения Общества: 115184, Москва г., Татарская Б. ул., дом № 35, строение 4.

По данному адресу располагаются органы управления Общества и хранятся документы Общества.

Размер уставного капитала ОАО «Инвестиции в развитие технологий» составляет 100 000 руб. и разделен на 100 (Сто) обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 1000 (Одна тысяча) рублей. Уставный капитал организации был сформирован за счет вкладов учредителей:

В настоящее время акционерами компании являются:

- ООО «Галс-Инвест» - 99 (Девяносто девять) обыкновенных именных акций номиналом 1 000 (Одна тысяча) рублей на общую сумму 99 000 руб.;

- ООО «Система-Галс Менеджмент» - 1 (Одна) обыкновенная именная акция номиналом 1 000 (Одна тысяча) рублей на общую сумму 1 000 руб.

Уставный капитал Общества, вид и количество акций:

№	Акционеры Общества	Размер доли (%)	Номинальная стоимость доли (руб.)
1	ООО «Галс-Инвест»	99	99 000
2	ООО «Система-Галс Менеджмент»	1	1 000
	ВСЕГО:	100 %	100 000

Операции с акционерами в 2016 году отсутствовали.

Уставный капитал полностью оплачен денежными средствами. Размер уставного капитала не менялся.

2. Состав органов управления Общества

Единоличный исполнительный орган Общества – генеральный директор Лицкевич С.

3. Численность сотрудников общества на отчетную дату – 8 чел.

4. Платежные реквизиты

Наименование банка: *Банк ВТБ (публичное акционерное общество);*

Сокращенное фирменное наименование: *ПАО Банк ВТБ;*

Место нахождения: *190000, г. Санкт-Петербург, ул.Б. Морская, д.29;*

ИНН: *7702070139* БИК: *044525187;*

Корр. счет: *30101810700000000187;*

Тип счета: *Расчетный (текущий), рубли*

Номер счета: *40702810000050000599*

5. Основным видом деятельности Общества

Инвестиционная деятельность по строительству.

ОАО «Инвестиции в развитие технологий» осуществляет финансирование строительства объекта: «Жилой комплекс, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Краснобогатырская, вл. 90».

ОАО «Инвестиции в развитие технологий» подлежит обязательному аудиту, так как попадает под критерий, установленный пп.1 п. 1 ст. 5 Федерального закона от 30.12.2008 г. № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности».

6. Информация об Аудиторе Общества

Аудитором Общества является ЗАО «ЭНЕРДЖИ КОНСАЛТИНГ/Аудит».

Место нахождения: Российская Федерация, г. Москва, ул. Павловская, д. 7. ИНН: 7717149511

Аудитор является действительным членом саморегулируемой организации аудиторов «Ассоциация «Содружество».

7. Сведения о лице, осуществляющем ведение реестра акционеров

Услуги по ведению реестра владельцев именных ценных бумаг для Общества оказывает АО «ВТБ Регистратор», имеющее лицензию на осуществление деятельности по ведению реестра № 10-000-1-00347 от 21.02.2008г., выданную ФСФР России. ИНН: 5610083568, место нахождения: 125040, г. Москва, ул. Правды, 23.

Раздел II. Существенные аспекты учетной политики и представление информации к бухгалтерской отчетности

1. Основы составления отчетности

Бухгалтерский учет в обществе ведется в соответствии с Федеральным законом №402-ФЗ от 06.12.2011г. «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным приказом Министерства Финансов РФ № 34н от 29 июля 1998 г., а также действующими положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ).

Годовая бухгалтерская отчетность, состоящая из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, отчета об изменениях капитала, отчета о движении денежных средств, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличном и текстовом формате, сформирована исходя из действующих в РФ правил ведения бухгалтерского учета, в соответствии с положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.10.2008 № 106н, по формам бухгалтерской отчетности, утвержденным Приказом Минфина РФ от 02.07.2010 № 66н.

Принятая организацией учетная политика применяется последовательно от одного отчетного периода к другому (допущение последовательности применения учетной политики). Изменения учетной политики организации производятся в случаях, установленных главой III Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008), утвержденного Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 06.10.2008 N 106н.

Общество использует план счетов бухгалтерского учета, утвержденный приказом Минфина РФ от 31 октября 2000г. №94н «Об утверждении Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организации и инструкции по его применению».

Для ОАО «ИРТ» отчетным годом является период с 01 января 2016 по 31 декабря 2016 года.

Числовые показатели в бухгалтерской отчетности заполняются в тысячах рублей.

Бухгалтерский учет в Обществе ведется с использованием программы «1С: Предприятие».

2. Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте, в соответствии с ПБУ 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте»

Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте, а также порядок пересчета стоимости этих активов и обязательств в валюту Российской Федерации – рубли, осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте» ПБУ 3/2000, утвержденного приказом Минфина РФ от 10 января 2000 г. № 2н.

Операции, выраженные в иностранной валюте, учитываются в российских рублях. Пересчет стоимости активов и обязательств, выраженной в иностранной валюте, в российские рубли производится по курсу, установленному Центральным банком РФ для этой иностранной валюты по отношению к российскому рублю на дату совершения операции в иностранной валюте, а также на дату составления бухгалтерской отчетности.

Курсовые разницы относятся на счет прибылей и убытков в составе прочих доходов или расходов за период, когда они возникли.

Величина курсовых разниц, образовавшихся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте отсутствует.

Величина курсовых разниц, образовавшихся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в рублях отсутствует.

Величина курсовых разниц, зачисленных на счета бухгалтерского учета, отличные от счета учета финансовых результатов организации, отсутствует.

3. Основные средства

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету в соответствии с пунктами 7,8 ПБУ 6/01 «Учет основных средств» по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев предусмотренных законодательством Российской Федерации). Основные средства принимаются к налоговому учету в соответствии со ст. 257 НК РФ по первоначальной стоимости, за исключением сумм амортизационной премии согласно п.9 ст.258 НК РФ.

В составе основных средств учитываются активы, предназначенные для использования в производстве продукции, при выполнении работ, оказании услуг или для управленческих нужд

организации, либо для предоставления за плату во временное владение или пользование в течение периода более 12 месяцев и стоимостью свыше 40 000 рублей.

Срок полезного использования по основным средствам определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утверждённой Постановлением РФ от 01.01.2002 года №1.

Основные средства, предназначенные исключительно для предоставления организацией за плату во временное владение и пользование или во временное пользование с целью получения дохода, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе доходных вложений в материальные ценности.

Начисление амортизации осуществляется линейным способом.

Ежегодная переоценка основных средств не проводится.

Расходы на ремонт объектов основных средств принимаются по фактическим затратам и относятся к тому отчетному периоду, в котором они были произведены.

Общество арендует у ПАО «Галс-Девелопмент» офисное помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Б.Татарская д.35 стр.4.

4. Нематериальные активы

Учет нематериальных активов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» ПБУ 14/2000, утвержденного приказом Минфина РФ от 16 октября 2000 г. № 91н.

Нематериальные активы отражаются в бухгалтерском учете и отчетности 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.

Для целей налогового учета, расходы на приобретение (создание) нематериальных активов стоимостью менее суммы стоимости амортизируемого имущества, определенной п. 1 ст. 256 НК РФ в размере 40 000 рублей, признаются одновременно в составе материальных расходов на основании пп. 3 п. 1 ст. 254 НК РФ.

Срок полезного использования определяется Обществом в месяцах исходя из срока действия прав на нематериальный актив.

Амортизация нематериальных активов начисляется линейным методом в течение срока их полезного использования.

Авансы, выданные поставщикам работ, услуг, в связи с приобретением нематериальных активов отражаются в бухгалтерском балансе в разделе «Внеоборотные активы» по строке Нематериальные активы, без учета НДС.

Данные о первоначальной, остаточной стоимости нематериальных активов, размере накопленной амортизации представлена в форме 0710005 (Приложение I Раздел 1).

В составе нематериальных активов на 31.12.2016г. отражена стоимость сайта ЖК «Наследие» в размере 169 тыс. руб.

Общество в 2015 получило в пользование нематериальный актив - лицензию на товарный знак «Наследие. Квартал на Преображенской» сроком до 02.11.2018г.

5. Финансовые вложения

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету в сумме фактических затрат на их приобретение. Вложения классифицируются как финансовые, если они произведены с намерением получать выгоды (доходы) в будущем.

Учет финансовых вложений ведется в разрезе краткосрочных и долгосрочных финансовых вложений. Финансовые вложения отражаются в качестве оборотных активов, если предполагаемый срок погашения (выбытия) данных финансовых вложений не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Переклассификация долгосрочных финансовых вложений в состав краткосрочных производится в случае, если срок их погашения (выбытия) на отчетную дату составляет менее 12 месяцев. Начисление причитающегося Обществу дохода по финансовым вложениям осуществляется ежемесячно.

По выданным займам расчет оценки по дисконтированной стоимости не осуществляется.

Информация по начисленным и восстановленным резервам под обесценение финансовых вложений представлена в таблице в тыс. руб.

Вид финансового вложения	Сальдо резерва на 31.12.2015г.	Величина восстановленного резерва, признанного прочим доходом в отчетном периоде	Величина резерва, признанного прочим расходом в отчетном периоде	Величина резерва использованного в отчетном периоде	Сальдо резерва на 31.12.2016г.
Акции и Паи (доли в уставном капитале)	(2 750)	-	-	10	(2 740)
Займы выданные	(931 431)	-	-	-	(931 431)
ИТОГО	(934 181)	-	-	-	(934 171)

Информация по начисленным резервам под обесценение финансовых вложений за сопоставимый с отчетным период представлен в таблице в тыс. руб.

Вид финансового вложения	Сальдо резерва на 31.12.2014г.	Величина восстановленного резерва, признанного прочим доходом в отчетном периоде	Величина резерва, признанного прочим расходом в отчетном периоде	Величина резерва использованного в отчетном периоде	Сальдо резерва на 31.12.2015г.
Акции и Паи (доли в уставном капитале)	(2 750)	-	-	-	(2 750)
Займы выданные	(931 431)	-	-	-	(931 431)
ИТОГО	(934 181)	-	-	-	(934 181)

По состоянию на 31.12.2016, 31.12.2015 и 31.12.2014 по всем финансовым вложениям создан резерв в размере 100%.

В отчетном периоде произошло выбытие финансовых вложений, в связи с ликвидацией компании ООО «Преображенка-Сити», информация представлена в тыс. руб.

Вид финансового вложения	Балансовая стоимость выбытия
Пай	10

6. Расходы на НИОКР и технологические работы
Расходы на НИОКР отсутствуют.

7. Материально-производственные запасы

Учет материально-производственных запасов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет материально-производственных Запасов» ПБУ 5/01, утвержденного приказом Минфина РФ от 9 июня 2001 г. № 44н.

Материально-производственные запасы (далее – МПЗ) учитываются в сумме фактических затрат на их приобретение, с учетом транспортно-заготовительных расходов, за исключением НДС и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ о налогах и сборах). Транспортно-заготовительные расходы принимаются к учету путем непосредственного (прямого) их включения в фактическую себестоимость сырья и материалов.

При отпуске материально-производственных запасов в производство и ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости, складывающейся из стоимости и количества остатков на начало месяца и поступивших запасов в течение данного месяца.

Активы стоимостью до 40 000 руб. и сроком службы до года списываются на затраты по мере отпуска их в производство и отражаются за балансом в целях осуществления контроля за их сохранностью.

В отчетном периоде МПЗ не передавались в залог.

Общество осуществляет финансирование строительства объекта: Жилой комплекс, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Краснобогатырская, вл. 90.

Обществом в составе Запасов в бухгалтерском балансе отражены затраты по строительству объектов недвижимости, подлежащих продаже либо передаче участникам долевого строительства, соинвесторам, и не подлежащие учету после завершения строительства в качестве объектов основных средств:

- по строке 1217 в размере 1 109 497 тыс. руб. в части затрат, приходящихся на строительство 2 очереди (3 этапа и дошкольного образовательного учреждения);

- по строке 1218 в размере 3 517 324 тыс. руб. в части затрат, приходящихся на строительство 1 очереди (1 этапа) и 2 очереди (2 этапа), из них: фактически понесенные затраты 4 371 271 тыс. руб. и резерв под снижение стоимости в части нежилых помещений подземного паркинга 853 947 тыс. руб.;

8. Расходы будущих периодов отражены по строке 1193 и 1215 бухгалтерского баланса.

Аналитические данные представлены в таблице в тыс. руб.

Вид расходов	Номер строки баланса	Балансовая стоимость на 31.12.2016г.		Балансовая стоимость на 31.12.2015г.		Балансовая стоимость на 31.12.2014г.	
			на		на		на
Лицензии, неисключительные права на программные продукты, срок окончания списания свыше 12 месяцев после отчетной даты	1193	868		1 854		-	
Лицензии, неисключительные права на программные продукты, срок окончания списания менее 12 месяцев после отчетной даты	1215	1 017		1 014		1	
ВСЕГО		1 885		2 868		1	

9. Дебиторская и кредиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками).

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

В бухгалтерской отчетности дебиторская задолженность отражена с учетом налога на добавленную стоимость.

Дебиторская задолженность по расчету с бюджетом по налогам и сборам отражена в сумме переплат по налогам.

Структура дебиторской задолженности представлена в таблице в тыс. руб.

Наименование показателя	Строка баланса	на		
		31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
Дебиторская задолженность	1230	1 149 140	1 413 749	1 024 808
в том числе:				
Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты, включая:	1231	58 172	36 055	325 935
покупатели, заказчики	1232	-	-	-
авансы выданные	1233	-	-	325 935
прочие дебиторы, в т.ч.	1234	58 172	36 055	-
прочие дебиторы	-	58 172	36 055	-
Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты, включая	1235	1 090 968	1 377 694	698 873
покупатели, заказчики	1236	142 303	220 678	203
авансы выданные	1237	828 663	1 018 034	593 260
расчеты с бюджетом по налогам и сборам	1238	40 542	112 209	72 840
прочие дебиторы, в т.ч.	1239	79 460	26 773	32 570
проценты по долговым финансовым вложениям	-	1 143 829	1 032 066	920 302
резервы по сомнительной дебиторской задолженности в виде процентов	-	(1 143 829)	(1 032 066)	(920 302)
резервы по сомнительной прочей дебиторской задолженности	-	(19 148)	(20 134)	(25 606)
прочие дебиторы	-	98 609	46 907	58 176

По состоянию на 31.12.2016 Обществом созданы резервы по сомнительным долгам, структура резервов представлена в пункте 11.2 текущего раздела.

На 31.12.2016 задолженность с истекшим сроком исковой давности отсутствует.

Задолженность по целевому финансированию отражена в соответствии с условиями договоров долевого строительства в сумме фактически перечисленных средств с учетом сроков ее погашения.

10. Денежные средства

Информация по открытым счетам Общества представлена в п.4 «Платежные реквизиты» Раздела 1.

Информация о денежных средствах на расчетном счете Общества отражена по строке 1250 бухгалтерского баланса.