

**Пояснения к бухгалтерскому балансу на 31 декабря 2017 года  
и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2017 года  
АО «ДОРИНДА»**

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

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

Полное наименование Общества	Акционерное общество «ДОРИНДА»
Сокращенное наименование Общества	АО «ДОРИНДА»
Юридический адрес	195213, Санкт-Петербург, Заневский пр., д.65, корп.1, лит.А
Фактический адрес	195027, Санкт-Петербург, пр. Шаумяна, д. 8, корпус 1
Данные о государственной регистрации	Общество зарегистрировано в ЕГРЮЛ за номером 1027810221317 (свидетельство серии 78 № 004295783)
Идентификационный номер налогоплательщика ИНН	7801072391
Вид экономической деятельности по ОКВЭД	68.20.2 по ОК 029-2014
Численность работников Общества на отчетную дату	46
Филиалы и представительства (с указанием местонахождения)	нет

Акционерами Общества по состоянию на отчетную дату являются:  
АО О'КЕЙ ГРУПП – юридическое лицо по законодательству Люксембурга,  
O'Key Investments (Cyprus) Ltd – юридическое лицо по законодательству Республики Кипр.

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

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

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

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

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

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона «О бухгалтерском учете» и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина РФ от 29.07.98 №34н, иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации и в соответствии с учетной политикой, утверждённой Приказом № 46/ФО от 29.12.2012 г. с изменениями, утверждёнными Приказом № 39/ФО от 31.12.2013г.

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

### Основные положения учетной политики

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

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

Переоценка основных средств не производится.

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

Средний срок полезного использования по основным группам основных средств:

здания – 361 мес.,

сооружения – 181 мес.,

оборудование – 61 мес.

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

Земельные участки не амортизируются.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Для формирования показателей отчетности (с точки зрения раскрытия какой-либо информации и допустимости ошибок, а также порядка отражения ошибок) Общество

принимает уровень существенности в размере 10 % от соответствующей статьи бухгалтерской отчетности.

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

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

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

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

- поступления и платежи по договорам финансирования затрат на строительство;

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

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

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

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

В отчетном периоде балансовая стоимость основных средств Общества уменьшилась на 532 825 тыс. руб., в том числе за счет:

- передачей в уставный капитал вновь созданного дочернего общества ООО «Подсолнух» здания ТК «Подсолнух» (*остаточная стоимость 708 329,59 тыс. руб.*),

- вводом в эксплуатацию нового здания гипермаркета по адресу: г. Екатеринбург, ул.Шварца (*стоимость на дату ввода в эксплуатацию - 869 582,5 тыс. руб.*),

- начисления амортизации 1 066 362 тыс. руб.

В составе крупных незавершенных объектов строительства по состоянию на 31.12.2017 числятся:

- здание Уфа Пугачева (784 131 тыс. руб.),

- здание Москва Балашиха (265 827 тыс. руб.),

- здание Барнаул Ленина (81 366 тыс. руб.),

- здание Москва Очаково (18 950 тыс. руб.),

- паркинг СПб, пр. Маршала Жукова (16 687 тыс. руб.).

Расшифровка стр.11502 баланса «Незавершённые капитальные вложения»:

<b>Показатели</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
ВСЕГО по строке	1 249 493	1 459 474
в т.ч.:		
Строительство объектов основных средств	1 191 918	1 364 539
Прочие расходы по строительству	5 190	5 951
Прочие капитальные вложения, в т.ч.:	52 385	88 984
капитальные вложения, не включаемые в инвентарную стоимость объектов основных средств		20 817
капитальные вложения по модернизации объектов основных средств	21 789	37 797
расходы по приобретению объектов основных средств	973	747
оборудование к установке	29 623	29 623

В составе прочих внеоборотных активов Общество отражает:

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

#### 4. Финансовые вложения

Расшифровка финансовых вложений по видам:

Виды финансовых вложений	На начало периода	На конец периода	Абсолютное отклонение
Вклады в уставные капиталы других организаций	970 799	1 667 554	+ 696 755
Предоставленные займы	18 480	29 350	+ 10 870
<b>Итого, тыс. руб.</b>	<b>989 279</b>	<b>1 698 804</b>	<b>+ 709 525</b>

В отчетном периоде было создано дочернее предприятие ООО «Подсолнух», что привело к существенному увеличению долгосрочных финансовых вложений на 696 755 тыс. руб.

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

#### 5. Дебиторская задолженность

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

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

#### 6. Денежные средства и денежные эквиваленты

Состав денежных средств и денежных эквивалентов:

Денежные средства и денежные эквиваленты	31.12.2017	31.12.2016
<b>Денежные средства, всего</b>	<b>2 301</b>	<b>7 171</b>
в том числе:		
Наличные денежные средства	-	74
Средства на счетах в рублях	2 301	7 097
<b>Денежные эквиваленты, всего</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Денежные средства и денежные эквиваленты, итого</b>	<b>2 301</b>	<b>7 171</b>

Дополнительные расшифровки к отчету о движении денежных средств:

- 1) в состав прочих платежей по текущим операциям по строке 4129 на общую сумму 293 413 тыс. руб. за 2017 год включена сумма свёрнутого НДС – 281 388 тыс.руб.
- 2) В составе прочих платежей по финансовым операциям по строке 4329 на общую сумму 63 204 тыс.руб. за 2017 год включена сумма выплат по договору хеджирования.

#### 7. Уставный капитал и акции

Уставный капитал Общества в 2017 году не изменялся и составляет 5 755 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2017 владельцами акций Общества являются:

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

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

В составе оценочных обязательств Общество учитывает:

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

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

№ дела	АО «ДОРИН ДА»	Вторая сторона	Содержание иска	Сумма основного требования, тыс.руб.	Стадия, вероятность исхода
A56-44002/2017	Ответчик	Истец-ООО «СТРОЙ ГРУПП»	О взыскании стоимости работ, неустойки и компенсации за односторонний отказ от договора	251 737	Решением АС СПб и ЛО от 22.12.2017 часть требований Истца на сумму 125 685 тыс. руб. признаны необоснованными. Планируется рассмотрение в апелляционной инстанции. Вероятность положительного исхода для Общества - более 50 %.
A07-9/2014	Истец, третья сторона	Ответчик - ООО «Энергогазстрой»	Признание недействительным (ничтожным) договора уступки права аренды	Рыночная стоимость прав аренды (около 200 млн. руб.)	Отказано в удовлетворении заявления, апелляционный суд определение суда 1-й инстанции отставил в силе. Планируется рассмотрение в кассационной инстанции. Вероятность положительного исхода для Общества – 50%
A07-24935/2014	Истец	Ответчик-ООО «Строительный трест №8»	Установление размера кредиторской задолженности	54 097	Первая инстанция. Вероятность положительного решения для Общества более 50%

#### 9. Информация о связанных сторонах

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

В отчетном периоде Общество осуществляло следующие операции со связанными сторонами:

Наименование связанной стороны/операция	Задолженность на 31.12.2016	Обороты за период		Задолженность на 31.12.2017
		Дебетовая (Кредитовая)	Дебет	
<b>ООО «О'КЕЙ»</b>	<b>-2 074 077</b>	<b>18 388 813</b>	<b>23 280 010</b>	<b>- 6 965 274</b>
Приобретение/оплата услуг	-16 520	41 970	33 753	-8 303
Авансы, выданные по услугам	2 767			2 767
Оказано/оплачено услуг	654 712	9 812 267	10 249 898	217 081
Получено/погашено авансов	-39 097	3 668 340	3 629 282	-38
Получено/возвращено долгосрочных займов	-2 679 100	4 415 900	8 913 600	-7 176 800
Начислено/погашено процентов по полученным займам		439 635	439 654	-19
Прочие	2 632	10 700	13 823	38
<b>ООО «О'КЕЙ групп»</b>	<b>-106 537</b>	<b>250 338</b>	<b>252 864</b>	<b>-109 063</b>
Приобретение/оплата управленческих услуг	-106 537	216 976	219 502	-109 063
<b>ЗАО «СТАРТ Красносельский»</b>	<b>2 162</b>	<b>39 089</b>	<b>43 524</b>	
Приобретение/оплата услуг	2 162	35 595	40 030	-2 273
Авансы, выданные по услугам		315	315	
<b>ЗАО «СТАРТ Приморский»</b>	<b>-129 402</b>	<b>1 100</b>	<b>6 909</b>	<b>-135 211</b>
Получено/возвращено краткосрочных займов		1 100	6 500	-5 400
Начислено/погашено процентов по полученным займам			409	-409
Прочие	-129 402			-129 402
<b>ООО «О'КЕЙ-Лоджистикс»</b>	<b>-1 875 600</b>	<b>800 610</b>	<b>276 648</b>	<b>-1 351 638</b>
Получено/возвращено долгосрочных займов	-1 875 600	594 000	70 000	-1 351 600
Начислено/погашено процентов по полученным займам		206 610	206 648	-38
<b>ООО «РМФ»</b>		<b>1 300</b>	<b>1 300</b>	
Выдано/погашено беспроцентных займов		1 300	1 300	
<b>ООО «РМФР»</b>		<b>1 000</b>		<b>1 000</b>
Выдано беспроцентных займов		1 000		
<b>ООО «Логистик-Сервис»</b>		<b>1 200</b>		<b>1 200</b>
Выдано беспроцентных займов		1 200		
<b>ООО «Легион»</b>	<b>285 419</b>	<b>607 288</b>	<b>546 566</b>	<b>346 141</b>
Приобретение/оплата услуг	-18 770	327 797	348 683	-39 656
Авансы, выданные по услугам	304 189	279 491	197 883	385 797
<b>ООО «Премиум»</b>	<b>356 640</b>	<b>559 020</b>	<b>514 320</b>	<b>401 340</b>
Приобретение/оплата услуг	-13 743	303 435	319 157	-29 465
Авансы, выданные по услугам	370 384	255 585	195 163	430 805
<b>ООО «Рампаж»</b>	<b>261 611</b>	<b>552 272</b>	<b>492 442</b>	<b>321 441</b>
Приобретение/оплата услуг	-14 266	291 288	308 381	-31 359
Авансы, выданные по услугам	275 876	260 985	184 061	352 780

В отчетном периоде Общество осуществляло следующие операции с дочерними компаниями:

Наименование дочернего общества/операция	Задолженность на 31.12.2016	Обороты за период		Задолженность на 31.12.2017
		Дебетовая (Кредитовая)	Дебет	
<b>ООО «ДРСУ-34»</b>	<b>301 714</b>	<b>35 510</b>	<b>19 341</b>	<b>317 883</b>

Вклад в УК	280 484			280 484
Выдано займов	15 480	16 744		32 224
Проценты по выданному займу	1 459	1 966		3 425
Приобретение/оплата услуг по аренде	(201 630)	261 630	60 000	
Авансы по аренде		60 000	60 000	
Реализация услуг		2 934	2 934	
Прочие	3 323	16 466	18 039	1 750
<b>ООО «КССК»</b>	<b>446 054</b>	<b>9 153</b>	<b>2 609</b>	<b>452 598</b>
Вклад в УК	433 482 046			433 482 046
Приобретено/оплачено услуг	(24)	314	290	
Авансы по услугам	24	266	290	
Получено займов	(26 000)			(26 000)
Проценты по полученным займам	(1 046)		2 033	(3 078)
Прочие	39 642	8 552		48 194
<b>ООО «ОЛИПС Д»</b>	<b>231 070</b>	<b>15 835</b>	<b>16 558</b>	<b>230 347</b>
Вклад в УК	241 033			241 033
Приобретено/оплачено услуг	(700)	1 300	600	
Авансы по услугам	0	100	100	
Получено займов	(9 314)			(9 314)
Проценты по полученным займам	(974)		955	(1 928)
Прочие	1 025	14 311	14 780	556
<b>ООО «Подсолнух»</b>		<b>1 539 170</b>	<b>841 698</b>	<b>697 472</b>
Вклад в УК		696 755		696 755
Выдано/возвращено займов		70	70	
Оказано/оплачено услуг		493	427	65
Авансы под услуги		5 190	5 190	
Перевыставляемые расходы		7 541	6 897	645
Операции по взносу имущества в УК		718 534	718 526	7
<b>ООО «Тагар-Сити»</b>	<b>18 904</b>	<b>308</b>		<b>19 211</b>
Вклад в УК	15 800			15 800
Выдано займов	3 000			3 000
Проценты по выданному займу	104	308		411

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

Основным видом деятельности Общества в отчетном периоде является сдача в аренду (субаренду) помещений гипермаркетов и земельных участков. Основным арендатором является ООО «О'КЕЙ» (доля в выручке за 2017 год более 80%).

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

Показатель	2017 год	2016 год
<b>Выручка от реализации, всего</b>	<b>7 223 894</b>	<b>7 135 597</b>
в том числе		
аренда помещений	7 198 750	7 085 441
аренда оборудования	1 889	25 007
аренда рекламных мест	3 009	2 969
аренда и субаренда земельных участков	18 296	16 390
аренда и субаренда транспорт. средств, парковка	1 950	2 847
услуги заказчика-застройщика		2 943

Прирост выручки Общества в 2017 году по сравнению с 2016 составил чуть более 1%. Структура выручки также существенно не изменилась.

## 11. Расходы по основной деятельности

Расшифровка расходов Общества по видам и статьям затрат:

Показатель	2017 год	2016 год
<b>Себестоимость продаж, всего</b>	<b>4 112 062</b>	<b>4 117 705</b>
<i>в том числе</i>		
амортизация основных средств	1 065 541	1 050 088
расходы на аренду	896 656	915 760
расходы по коммунальным услугам	1 472 721	1 380 109
расходы по ремонту и экспл.услугам	193 136	278 733
расходы по страхованию	17 459	16 519
расходы на оплату труда	22 054	22 363
страховые взносы в фонды	6 392	7 223
уборка помещений, тер-рии, вывоз мусора, снега, чистка ковров	53 697	94 935
налоги (налог на имущество, земельный налог)	348 249	336 578
прочие	36 159	15 397
<b>Управленческие расходы, всего</b>	<b>266 546</b>	<b>323 699</b>
<i>в том числе</i>		
расходы персонал	628	657
услуги управляющей компании	185 330	258 757
аренда помещений	1 562	1 548
телефонная связь, интернет, почтовые расходы	7 390	8 256
юридические услуги	4 165	4 320
аудит и оценка	4 929	3 372
бухгалтерское обслуживание	28 000	28 000
налоги (налог на имущество, земельный налог)	4 650	1 834
консультационные услуги	1 607	7 199
прочие	28 285	9 756
<b>Расходы, ИТОГО</b>	<b>4 378 608</b>	<b>4 441 404</b>

В отчетном периоде расходы Общества по сравнению с 2016 годом несущественно уменьшились, в основном за счет сокращения расходов на аренду и стоимости услуг управляющей компании.

## 12. Прочие доходы и расходы

Расшифровка прочих доходов и расходов:

Показатель	2017 год	2016 год
<b>Проценты к получению</b>	<b>7 334</b>	<b>7 803</b>
<b>Проценты к уплате</b>	<b>1 607 853</b>	<b>1 922 043</b>
<i>в том числе</i>		
Starligton Limited		61 099
O'Key Investments (Cyprus) Ltd	75 873	27 380
«ЮниКредитБанк» ЗАО	395 454	413 235
«О'КЕЙ» ООО	187 348	375 709
«О'КЕЙ-Лоджистикс» ООО	131 018	240 795
Сбербанк России ПАО	297 798	417 500
GPB INTERNATIONAL S.A.	516 966	384 393
прочие	3 396	1 932
<b>Прочие доходы</b>	<b>202 926</b>	<b>2 716 064</b>
<i>в том числе</i>		
доходы от реализации основных средств и прочего имущества	3 907	2 177 887
положительные курсовые разницы	111 815	379 009
штрафы, пени по хоз.договорам, возмещ. убытков по суду	6 193	3 670
списание кредиторской задолженности	838	325



доходы от страхового возмещения	16 671	1 225
льгота по налогу на имущество	54 004	
прочие внереализационные	9 498	153 947
<b>Прочие расходы</b>	<b>417 286</b>	<b>2 510 387</b>
<i>в том числе</i>		
расходы от реализации основных средств и прочего имущества, расходы от ликвидации основных средств	16 096	1 711 672
расходы по списанию незавершенного строительства	-	355 311
услуги банка	621	7 403
отрицательные курсовые разницы	135 299	181 830
штрафные санкции по договорам	806	2 340
штрафы (административные и т.п.)	1 078	1 096
хеджирование	63 201	60 409
НДС, невозмещаемый	818	6 025
списание дебиторской задолженности и резерв по сомнительным долгам (доначисление)	35 509	63 402
безвозмездно переданные средства, спонсорская помощь	0	1 175
госпошлина	403	535
прочие	163 455	473 932

В отчетном периоде у Общества существенно уменьшились:

- расходы по уплаченным процентам, что связано с погашением части долгосрочных заемных обязательств,
- доходы/расходы от реализации основных средств (крупных сделок не было),
- доходы от положительных курсовых разниц,
- расходы по списанию незавершенного строительства,
- расходы по списанию дебиторской задолженности и начислению резерва по сомнительным долгам.

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

Показатель	2017 год	2016 год
Прибыль до налогообложения	1 030 407	985 630
<b>Условный расход по налогу на прибыль</b>	<b>206 081</b>	<b>197 126</b>
<b>Постоянные налоговые обязательства (активы)</b>	<b>35 547</b>	<b>19 711</b>
<i>от расходов / доходов, непринимаемых для целей налогообложения</i>	35 547	19 711
<b>Отложенные налоговые обязательства</b>	<b>17 645</b>	<b>(34 967)</b>
<i>в том числе:</i>		
по расходам будущих периодов	2 474	2 474
по амортизации основных средств (амортизационная премия)	15 153	(38 415)
<b>Отложенные налоговые активы</b>	<b>(26 593)</b>	<b>19 364</b>
<i>в том числе:</i>		
по резерву по сомнительным долгам	865	(6 028)
по оценочным обязательствам в части расходов, отраженных в бухгалтерском учете в том периоде, в котором они имели место, независимо от даты подписания первичного документа	(27 082)	27 105
по расходам будущих периодов	(990)	(990)
по убытку от реализации основных средств	377	168

по амортизации основных средств (разные сроки полезного использования)	237	(5)
<b>Итого налог на прибыль</b>	<b>232 681</b>	<b>201 234</b>

#### 14. Решения по распределению прибыли

В 2017 году решений о выплате дивидендов акционерами компании не принимались. Соответственно, дивиденды Обществом не начислялись и не выплачивались.

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

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

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

Базовая и разводненная прибыль за 2017 и 2016 годы составили:

Показатель	2017 год	2016 год
Чистая прибыль (убыток), тыс. руб.	827 139	784 620
Количество акций на начало года	5 755 010	55 010
Эффект от размещения дополнительных акций в октябре 2016 года		5 696 895
Средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении, шт.*		5 781 284
<b>Базовая и разводненная прибыль (убыток), приходящаяся на одну акцию, тыс. руб.</b>	<b>0,14</b>	<b>0,14</b>

\*Средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение отчетного периода, определено согласно правилам пункта 8 Методических рекомендаций по раскрытию информации о прибыли, приходящейся на одну акцию, утвержденных Приказом МФ РФ от 21.03.2000 № 29н.

#### 16. Раскрытие информации о рисках

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

В ходе своей деятельности Общество подвергается ряду финансовых рисков: рыночному риску (включая валютный, процентный), кредитному риску и риску ликвидности. Программа управления рисками в целом направлена на минимизацию их потенциального негативного влияния на финансовые показатели Общества.

Кредитный риск - это риск возникновения у Общества финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств. Кредитный риск связан, в основном, с имеющейся у Общества дебиторской задолженностью покупателей. При этом дебиторская задолженность на 77 % представляет собой задолженность ООО «О'КЕЙ», в связи с чем Общество считает

кредитный риск низким. Управление кредитным риском преимущественно осуществляется благодаря соблюдению процедур отбора арендаторов.

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

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

Для Общества применимы два рыночных риска:

- валютный риск

По состоянию на 31.12.2017 г. У Общества имеется валютная задолженность по займу перед акционером O'Key Investments (Cyprus) Ltd в размере 15 546 тыс. долларов (895 462 тыс. рублей).

Курсы доллара, установленные ЦБ РФ: на отчетную дату 31.12.2016 – 60,6569, на 31.12.2017 – 57,6002.

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

- риск изменения процентной ставки по кредитам

Часть кредитов Общества имело плавающую процентную ставку, привязанную к Моспрайм. Общество хеджировало риск изменения процентной ставки через СВОП инструменты. Кроме того, с целью снижения указанного риска ставка процентов по крупным кредитам в 2016 году была зафиксирована (по кредиту Юникредит – на 2016 год, по кредиту GPB – на 2016-2017 гг).

Показатель	31.12.2017	31.12.2016
Обязательства по кредитам и займам, всего	16 137 944	17 032 134
<i>в том числе:</i>		
Обязательства с фиксированной ставкой	11 137 944	10 532 134
Обязательства с переменной процентной ставкой	5 000 000	6 500 000
Из них обязательства, по которым заключены СВОП-договоры	-	1 500 000

На 31.12.2017 справедливая стоимость СВОП-инструментов (обязательств) Общества составила – 124 826 тыс. руб., на 31.12.2016 - 147 018 тыс. руб.

#### 17. События после отчетной даты

В феврале 2018 года Общество по договорам купли-продажи реализовало независимой компании ООО «ПЕРЕКРЕСТОК 2000» 13 зданий супермаркетов (со всеми принадлежностями), а также земельные участки и права аренды земельных участков, относящиеся к зданиям супермаркетов. Общая цена сделки составила более 1,7 млрд. руб. без учета НДС. Остаточная стоимость реализованных объектов – порядка 0,8 млрд. руб.

В марте 2018 года Обществом получено Решение по выездной налоговой проверке компании за 2013-2015 гг. Основную сумму доначислений (108 млн. руб. из 124 млн. руб.) составил налог на имущество в связи с неподтверждением налоговым органом заявленной Обществом в 2016-2017 гг льготы в части энергоэффективных зданий (п. 21 ст. 381 НК РФ). Общество планирует оспорить указанное Решение налоговых органов в судебном порядке.

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

1. Основные средства  
1.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	выбыло объектов первоначальная 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 2017 г.	29 276 941	(6 458 705)	1 251 064	(1 083 770)	366 543	(1 066 362)	-	-	29 444 235	(7 158 825)
в том числе:	5210	за 2016 г.	26 142 564	(5 490 061)	3 302 346	(1 67 969)	83 669	(1 052 313)	-	-	29 276 941	(6 458 705)
Сооружения	5201	за 2017 г.	4 248 098	(1 808 212)	300 289	(6 384)	5 476	(289 126)	-	-	4 542 003	(2 091 863)
	5211	за 2016 г.	3 916 403	(1 535 809)	341 206	(9 511)	9 512	(281 915)	-	-	4 248 098	(1 808 212)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5202	за 2017 г.	295 633	(202 915)	11 551	(19 610)	11 369	(22 101)	-	-	287 574	(213 647)
	5212	за 2016 г.	379 295	(221 905)	43 666	(127 328)	58 781	(39 791)	-	-	295 633	(202 915)
Офисное оборудование	5203	за 2017 г.	1 217	(1 217)	-	(229)	229	-	-	-	988	(988)
	5213	за 2016 г.	1 217	(1 217)	-	-	-	-	-	-	1 217	(1 217)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5204	за 2017 г.	30 793	(28 809)	-	(4 235)	4 230	(811)	-	-	26 558	(25 390)
	5214	за 2016 г.	60 725	(37 126)	-	(29 832)	14 179	(5 862)	-	-	30 793	(28 809)
Здания	5205	за 2017 г.	22 949 334	(4 399 560)	928 176	(1 051 816)	343 787	(750 921)	-	-	22 825 694	(4 806 994)
	5215	за 2016 г.	20 073 410	(3 678 172)	2 876 242	(318)	318	(721 706)	-	-	22 949 334	(4 399 560)
Многолетние насаждения	5206	за 2017 г.	37 749	(10 603)	-	(148)	106	(1 762)	-	-	37 601	(12 259)
	5216	за 2016 г.	36 907	(8 860)	842	-	-	(1 743)	-	-	37 749	(10 603)
Другие виды основных средств	5207	за 2017 г.	36 884	(6 511)	11 048	(1 348)	1 346	(1 641)	-	-	46 584	(6 806)
	5217	за 2016 г.	20 115	(5 507)	17 062	(293)	292	(1 296)	-	-	36 884	(6 511)
Земельные участки	5208	за 2017 г.	1 676 355	-	-	-	-	-	-	-	1 676 355	-
	5218	за 2016 г.	1 653 027	-	23 328	-	-	-	-	-	1 676 355	-
Транспортные средства	5209	за 2017 г.	878	(878)	-	-	-	-	-	-	878	(878)
	5219	за 2016 г.	1 465	(1 465)	-	(587)	587	-	-	-	878	(878)

**1.2. Незавершенные капитальные вложения**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	Списано	передано ООО "ОКЕЙ"	
операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2017 г.	1 459 474	1 074 590	(33 461)	-	1 249 493
	5250	за 2016 г.	4 879 497	1 962 086	(1 906 556)	(173 206)	1 459 474
в том числе:							
Здания (08.02)	5241	за 2017 г.	37 796	271 715	-	-	21 789
	5251	за 2016 г.	52 627	277 646	-	-	37 796
Земельные участки (08.01)	5242	за 2017 г.	-	-	-	-	-
	5252	за 2016 г.	-	23 328	-	-	-
Затраты на строительство, не включаемые в стоимость основных средств (08.01)	5243	за 2017 г.	20 817	-	(20 817)	-	-
	5253	за 2016 г.	20 817	-	-	-	20 817
Оборудование ГМ (08.04)	5244	за 2017 г.	747	9 454	-	-	973
	5254	за 2016 г.	3 290	3 291	(85)	(9 228)	747
Строительство объектов (08.03)	5245	за 2017 г.	1 400 114	793 372	(12 644)	-	1 226 731
	5255	за 2016 г.	4 802 695	1 657 779	(1 906 471)	(173 206)	1 400 114
Нематериальные активы (08.05)	5247	за 2017 г.	-	49	-	-	(49)
	5257	за 2016 г.	68	42	-	-	(110)

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

Наименование показателя	Код	
	за 2017 г.	за 2016 г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	293 354
в том числе:		
Здание ГМ в г. Санкт-Петербург	5261	162 779
Здание ГМ в г. Нижний Новгород	5263	6 490
Здание ГМ в г. Ростов	5264	8 512
Здание ГМ в г. Москва	5265	4 242
Здание ГМ в г. Краснодар	5266	1 181
Здание ГМ в г. Тюмень	5267	69 196
Здание ГМ в г. Екатеринбург	5268	-
Здание ГМ в иных городах	5269	40 954

**1.4. Иное использование основных средств**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом, в т.ч.:				
ООО "Рамлаж" (по балансовой стоимости)	5283	3 869 900	3 943 032	3 117 334
ООО "Легион" (по балансовой стоимости)		1 235 768	1 264 519	1 379 806
ООО "Премиум" (по балансовой стоимости)		1 196 306	1 221 370	655 057
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	1 437 826	1 457 143	1 080 479
Основные средства, переведенные на консервацию (залог и др.), в т.ч.	5285	-	-	-
Иное использование основных средств	5286	1 268 849	1 685 179	1 729 797
остаточная стоимость ОС (здания гипермаркетов), являющихся обеспечением по банковским кредитам Общества	5287	1 268 849	1 685 179	1 729 797

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период			На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка		выбыло (погашено)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
Долгосрочные - всего	5301	за 2017 г.	970 799	-	696 755	-	-	1 667 554	-	-
	5311	за 2016 г.	970 809	-	-	(10)	-	970 799	-	-
в том числе:										
Долевые	5302	за 2017 г.	970 799	-	696 755	-	-	1 667 554	-	-
	5312	за 2016 г.	970 809	-	-	(10)	-	970 799	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2017 г.	18 480	-	10 870	-	-	29 350	-	-
	5315	за 2016 г.	30 195	-	2 900	(14 615)	-	18 480	-	-
в том числе:										
предоставленные займы другим организациям	5306	за 2017 г.	18 480	-	10 870	-	-	29 350	-	-
	5316	за 2016 г.	28 021	-	2 900	(12 441)	-	18 480	-	-
депозиты	5307	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5317	за 2016 г.	2 174	-	-	(2 174)	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2017 г.	989 279	-	707 625	-	-	1 696 904	-	-
	5310	за 2016 г.	1 001 004	-	2 900	(14 625)	-	989 279	-	-





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

	на 31.12.2017	на 31.12.2016	на 31.12.2015
Дебиторская задолженность			
в т.ч.	1 481 072	1 902 197	2 602 042
Авансы выданные поставщикам и подрядчикам	1 241 769	1 021 646	1 065 369
Расчёты с покупателями и заказчиками	280 609	787 824	618 530
Расчёты с прочими дебиторами	961 160	92 727	918 143
в т.ч.			
Предоплаты по налогу на прибыль	2 689	-	86 516

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

	на 31.12.2017	на 31.12.2016	на 31.12.2015
Кредиторская задолженность			
ВСЕГО	883 140	1 162 841	2 947 903
в том числе:			
Расчёты с поставщиками и подрядчиками	411 116	424 361	762 814
Задолженность перед персоналом организации	2 518	2 946	3 790
Задолженность перед внебюджетными фондами	1 267	1 237	1 332
Задолженность по налогам и сборам	171 846	403 275	290 502
Авансы полученные	194 113	191 214	1 690 034
Прочие кредиторы	102 280	139 808	199 431

4.3 Наличие и движение кредитов и займов, полученных

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	
Долгосрочные заёмные средства - всего	5551	за 2017 г.	14 490 832	10 715 470	(11 681 955)	-	(1 870 947)	11 653 400
	5571	за 2016 г.	16 683 851	7 284 068	(6 973 116)	-	(2 503 969)	14 490 832
в том числе:								
банковские	5552	за 2017 г.	9 000 000	945 782	(5 845 299)	-	(975 483)	3 125 000
	5572	за 2016 г.	11 661 874	1 998 168	(2 156 074)	-	(2 503 969)	9 000 000
не банковские	5553	за 2017 г.	5 490 832	9 769 688	(5 836 656)	-	(895 464)	8 528 400
	5573	за 2016 г.	5 021 977	5 285 900	(4 817 042)	-	-	5 490 832
Краткосрочные заёмные средства - всего	5560	за 2017 г.	2 541 302	9 952	(1 100)	-	-	4 421 101
	5580	за 2016 г.	1 793 711	13 248	(1 769 625)	-	2 503 969	2 541 302
в том числе:								
банковские	5562	за 2017 г.	2 503 968	-	-	-	975 483	3 479 451
	5582	за 2016 г.	1 768 125	-	(1 768 125)	-	2 503 969	2 503 968
не банковские	5563	за 2017 г.	37 334	9 952	(1 100)	-	895 464	941 650
	5583	за 2016 г.	25 586	13 248	(1 500)	-	-	37 334
Итого	5550	за 2017 г.	18 477 562	10 725 422	(11 683 055)	-	X	16 074 501
	5570	за 2016 г.	18 477 562	7 297 316	(8 742 741)	-	X	17 032 134

Заёмные средства по срокам погашения.

Сроки	31.12.2017	31.12.2016
0-6 месяцев	350 000	1 250 000
6-12 месяцев	4 071 101	1 291 302
1-5 лет	11 653 400	14 490 832

**5. Затраты на производство**

Наименование показателя	Код	за 2017 г.	за 2016 г.
Материальные затраты	5610	2 640 416	2 686 988
Расходы на оплату труда	5620	22 524	22 866
Отчисления на социальные нужды	5630	6 549	7 377
Амортизация	5640	1 065 548	1 050 095
Прочие затраты	5650	643 571	664 078
Итого по элементам	5660	4 378 608	4 441 404
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	4 378 608	4 441 404

**6. Оценочные обязательства**

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	141 680	112	(136 476)	-	5 316
в том числе:						
Отчисления в резерв на предстоящую оплату отпусков	5701	4 599	-	(952)	-	3 647
Резерв годовой премии	5702	1 557	112	-	-	1 669
Оценочные обязательства в части текущих расходов	5703	135 524	-	(135 524)	-	-

**7. Обеспечения обязательств**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Полученные - всего	5800	4 113	5 514	280 150
Банковские гарантии арендаторов	5801	4 113	5 514	-
Банковские гарантии под авансы, под строительство	5802	-	-	280 150
Выданные - всего	5810	31 308 058	26 551 017	26 551 017
в том числе:				
Залоговая стоимость основных средств Общества (здания гипермаркетов), переданного в залог по банковским кредитам Общества	5811	3 824 940	3 824 940	3 824 940
Гарантии выданные по обязательствам связанных сторон	5812	27 463 118	22 726 077	22 726 077
Прочие гарантии	5813	20 000	-	-



26 марта 2018 г.

Арабидис Константиин Александрович  
(по доверенности)