



**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
О ГОДОВОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ДИНАСТИЯ»  
ЗА 2016 ГОД  
УЧАСТНИКАМ ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ  
«ДИНАСТИЯ»**

**Аудируемое лицо:**

Наименование: *Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Династия».*  
Основной государственный регистрационный номер в едином государственном реестре юридических лиц: *1077847466707.*  
Место нахождения: *ул. Бармалева, д.11, Санкт-Петербург, 197136, Россия.*

**Аудиторская организация:**

Наименование: *Акционерное общество «Аудиторы Северной Столицы» (АО «АСС»).*  
Основной государственный регистрационный номер в едином государственном реестре юридических лиц: *1027809225762.*  
Место нахождения: *Большой пр. П.С., д. 43, оф. 1, г. Санкт-Петербург, 197198, Россия.*  
Наименование саморегулируемой организации (СРО) аудиторов, членом которой является аудиторская организация: *Ассоциация «Содружество» (СРО ААС).*  
Общий регистрационный номер записи (ОРНЗ) в реестре аудиторских организаций: *11606060790.*  
Информация о членстве в международной аудиторской организации: *действительный член и официальный представитель на территории России международной ассоциации независимых аудиторских фирм Morison KSi (www.morisonksi.com, www.ksi.org), соглашение от 17.02.1999.*

Мы провели аудит годовой финансовой отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Династия», составленной в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности и состоящей из отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2016 года, отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в капитале и движении денежных средств за 2016 год, а также примечаний, состоящих из краткого обзора основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

**Ответственность аудируемого лица за годовую финансовую отчетность**

Руководство аудируемого лица несет ответственность за составление и достоверность указанной годовой финансовой отчетности в соответствии с **Международными стандартами финансовой отчетности** и за систему внутреннего контроля, необходимую для составления годовой финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

**Ответственность аудитора**

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

Аудит включал проведение аудиторских процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в годовой финансовой 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 годовой финансовой отчетности, с целью выбора соответствующих 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 годовой финансовой отчетности в целом.

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

### Мнение

По нашему мнению, годовая финансовая отчетность отражает достоверно, во всех существенных отношениях, финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Династия» по состоянию на 31 декабря 2016 года, финансовые результаты деятельности и движение денежных средств за 2016 год в соответствии с **Международными стандартами финансовой отчетности**.

14 апреля 2017 г., зарегистрировано за № 56

Генеральный директор  
АО «Аудиторы Северной Столицы»  
квалификационный аттестат аудитора № 01-000084



И.А. Солтамова Соловьев

Дата утверждения: 03 апреля 2017 года

Генеральный директор



С.В.Тирре

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Династия»

Годовая финансовая отчетность,  
подготовленная в соответствии с Международными стандартами фи-  
нансовой отчетности

*31 декабря 2016 года*

**ПРОАУДИРОВАНО**  
**АО «Аудиторы Северной Столицы»**

## Содержание

ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА.....	4
Отчет о финансовом положении на 31 декабря 2016 года .....	5
Отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2016 года.....	7
Отчет об изменениях в капитале за год, закончившийся 31 декабря 2016 года.....	8
Отчет о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2016 года.....	9
Примечания, состоящие из обзора существенных положений учетной политики и другой пояснительной информации .....	9
1. Общая информация.....	9
2. Операционная среда.....	9
3. Основные принципы учетной политики.....	10
Функциональная валюта и валюта представления .....	10
Сделки в иностранной валюте .....	10
Долгосрочные активы, предназначенные для продажи .....	11
Признание выручки.....	11
Вознаграждения сотрудникам .....	11
Налог на прибыль (налог, уплачиваемый в связи с применением упрощенной системы налогообложения).....	11
Текущий налог .....	11
Отложенный налог .....	12
Текущий и отложенный налог за год.....	12
Основные средства.....	12
Обесценение материальных активов .....	12
Формирование резервов предстоящих расходов .....	13
Финансовые инструменты .....	13
Финансовые активы .....	13
Дебиторская задолженность.....	13
Обесценение финансовых активов.....	14
Прекращение признания финансовых активов .....	14
Финансовые обязательства и долевые инструменты .....	14
Финансовые обязательства .....	14
Списание финансовых обязательств.....	14
4. Применение новых и пересмотренных Международных стандартов финансовой отчетности.....	14
5. Существенные допущения и источники неопределенности в оценках .....	15
6. Выручка.....	15
7. Себестоимость .....	16
8. Прочие расходы.....	16
9. Налоги на прибыль, относящиеся к продолжающейся деятельности .....	16
10. Основные средства.....	17
11. Торговая и прочая дебиторская задолженность .....	18
12. Краткосрочные финансовые вложения .....	18
13. Денежные средства и их эквиваленты .....	18
14. Выпущенный капитал.....	19

15.	Кредиторская задолженность .....	19
16.	Капитал .....	20
17.	Операционные риски .....	20
18.	Факторы финансовых рисков .....	20
19.	Договоры операционной аренды .....	24
20.	Операции со связанными сторонами .....	24
21.	События после отчетой даты .....	25
22.	Утверждение финансовой отчетности.....	25

**ООО «УК «ДИНАСТИЯ»****ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА**

Руководство отвечает за подготовку финансовой отчетности, достоверно отражающей во всех существенных аспектах финансовое положение ООО «УК «Династия» (далее, «Компания») по состоянию на 31 декабря 2016 года, а также результаты ее деятельности, движение денежных средств и изменения в собственном капитале за год, закончившийся в указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

При подготовке финансовой отчетности руководство несет ответственность за:

- обеспечение правильного выбора и применение принципов учетной политики;
- представление информации, в т.ч. данных об учетной политике, в форме, обеспечивающей уместность, достоверность, сопоставимость и понятность такой информации;
- раскрытие дополнительной информации в случаях, когда выполнения требований МСФО оказывается недостаточно для понимания пользователями отчетности того воздействия, которое те или иные сделки, а также прочие события или условия оказывают на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Компании;
- оценку способности Компании продолжать деятельность в обозримом будущем.

Руководство также несет ответственность за:

- разработку, внедрение и поддержание эффективной и надежной системы внутреннего контроля на всех предприятиях Компании;
- ведение учета в форме, позволяющей раскрыть и объяснить сделки Компании, а также предоставить на любую дату информацию достаточной точности о финансовом положении Компании и обеспечить соответствие финансовой отчетности требованиям МСФО;
- ведение бухгалтерского учета в соответствии с законодательством и стандартами бухгалтерского учета Российской Федерации;
- принятие всех разумно возможных мер по обеспечению сохранности активов Компании; и
- выявление и предотвращение фактов финансовых и прочих злоупотреблений.

Финансовая отчетность Компании за год, закончившийся 31 декабря 2016 года, была утверждена руководством 17 февраля 2017 года.

От имени руководства



Тирре Светлана Викторовна  
Генеральный директор  
ООО «УК «Династия»

Отчет о финансовом положении на 31 декабря 2016 года

	Прим.	31.12.2016 тыс. руб.	31.12.2015 тыс. руб.
<b>Активы</b>			
<i>Долгосрочные активы</i>			
Основные средства	10	-	86 556
Инвестиционное имущество	10	71 036	-
Отложенные налоговые активы	9	66	67
<b>Итого долгосрочные активы</b>		<b>71 101</b>	<b>86 623</b>
<i>Краткосрочные активы</i>			
Торговая и прочая дебиторская задолженность	11	829	175
Краткосрочные финансовые вложения	12	12 954	-
Налоги и взносы к возмещению		0	-
Денежные средства в кассе и в банках	13	1 394	6 463
<b>Итого краткосрочные активы</b>		<b>15 177</b>	<b>6 638</b>
<b>Итого активы</b>		<b>86 278</b>	<b>93 261</b>
<b>Собственный капитал и обязательства</b>			
<i>Капитал и резервы</i>			
Уставный капитал	14	58 000	58 000
Добавочный капитал	14	36 620	23 620
Нераспределенная прибыль		-9 557	5 987
<b>Итого собственный капитал</b>		<b>85 063</b>	<b>87 607</b>
<i>Долгосрочные обязательства</i>			
Отложенные налоговые обязательства	9	58	4 589
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>		<b>58</b>	<b>4 589</b>
<i>Краткосрочные обязательства</i>			
Кредиторская задолженность	15	26	172
Налоги на прибыль		41	0
Налоги и взносы к уплате	15	179	95
Резервы предстоящих расходов и платежей	15	911	798
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>		<b>1 156</b>	<b>1 065</b>
<b>Итого обязательства</b>		<b>1 215</b>	<b>5 654</b>
<b>Итого собственный капитал и обязательства</b>		<b>86 278</b>	<b>93 261</b>

Генеральный директор



С.В. Тирре

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Династия»  
 Годовая финансовая отчетность по МСФО на 31.12.2016 (тыс. рублей)

**Отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2016 года**

	Прим.	2016 тыс. руб.	2015 тыс. руб.
Выручка	6	2 724	2 946
Себестоимость	7	-5 818	-8 963
Валовая прибыль/(убыток)		-3 094	-6 017
Реализация основных средств		-9 905	0
Обесценение инвестиционного имущества		-4 000	-
Инвестиционный доход – проценты по депозитам		82	89
Чистая прибыль/(убыток) от курсовых разниц		-880	1 801
Прочие расходы	8	-2 236	-461
(Убыток) / прибыль до налогообложения		-20 033	-4 588
Налог на прибыль	9	4 489	72
<b>(УБЫТОК) / ПРИБЫЛЬ ЗА ГОД</b>		<b>-15 544</b>	<b>-4 516</b>
Прочий совокупный доход за год за вычетом налога		-	-
<b>ИТОГО СОВОКУПНЫЙ (УБЫТОК) / ДОХОД ЗА ГОД</b>		<b>-15 544</b>	<b>-4 516</b>

Генеральный директор



С.В. Тирре

Данный отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе должен рассматриваться вместе с приложениями к годовой финансовой отчетности, являющимися неотъемлемой частью годовой финансовой отчетности

ПРОАУДИРОВАНО  
 АО «Аудиторы Северной Столицы»

**Отчет об изменениях в капитале за год, закончившийся 31 декабря 2016 года**

	<b>Уставный капитал</b> тыс. руб.	<b>Добавочный капи- тал</b> тыс. руб.	<b>Нераспре- деленная прибыль</b> тыс. руб.	<b>Итого</b> тыс. руб.
<b>Остаток на 1 января 2014 года</b>	<b>58 000</b>	<b>23 220</b>	<b>4 333</b>	<b>85 553</b>
Прибыль за год	-	-	6 170	6 170
<b>Остаток на 31 декабря 2014 года</b>	<b>58 000</b>	<b>23 220</b>	<b>10 503</b>	<b>91 723</b>
Взнос денежных средств участником	-	400	-	400
Убыток за год	-	-	-4 516	-4 516
<b>Остаток на 31 декабря 2015 года</b>	<b>58 000</b>	<b>23 620</b>	<b>5 987</b>	<b>87 607</b>
Взнос денежных средств участником	-	13 000	-	13 000
Прибыль/(Убыток) за год	-	-	-15 544	-15 544
<b>Остаток на 31 декабря 2016 года</b>	<b>58 000</b>	<b>36 620</b>	<b>-9 557</b>	<b>85 063</b>

Генеральный директор



С.В. Тирре

ПРОАУДИРОВАНО  
 АО «АУДИТОРЫ СЕВЕРНОЙ СТОЛИЦЫ»

Данный отчет об изменениях в капитале должен рассматриваться вместе с приложениями к годовой финансовой отчетности, являющимися неотъемлемой частью годовой финансовой отчетности

## Отчет о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2016 года

	2016 тыс. руб.	2015 тыс. руб.
<b>Денежные потоки от операционной деятельности</b>		
Денежные поступления от предоставления услуг	2 288	3 049
Денежные выплаты поставщикам товаров, работ и услуг	-2 351	-5 103
Денежные выплаты работникам	-2 429	-2 427
Налог на доходы физических лиц, удержанный и уплаченный в бюджет	-359	-360
Страховые взносы уплаченные	-802	-790
Земельный налог уплаченный	-1 771	-257
Расходы на покупку валюты, нетто	-17	-47
Проценты полученные	75	85
Налог, уплаченный в связи с применением упрощенной системы налогообложения	-32	-328
Прочие выплаты	-458	-103
<b>Чистая сумма денежных средств, использованных в операционной деятельности</b>	<b>-5 856</b>	<b>-6 281</b>
<b>Денежные потоки от инвестиционной деятельности</b>		
Приобретение основных средств	0	-
Поступления от реализации инвестиционных активов	1 615	-
Размещение краткосрочных депозитных вкладов	-27 650	-
Поступления от погашения краткосрочных депозитных вкладов	14 798	-
<b>Чистая сумма денежных средств, привлеченных в инвестиционной деятельности</b>	<b>-11 237</b>	<b>-</b>
<b>Денежные потоки от финансовой деятельности</b>		
Поступление денежных средств от участника	13 000	400
<b>Чистая сумма денежных средств, привлеченных в финансовой деятельности</b>	<b>13 000</b>	<b>400</b>
<b>Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю</b>	<b>-976</b>	<b>1 804</b>
<b>Чистое увеличение /(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов</b>	<b>-5 069</b>	<b>-4 077</b>
<b>Денежные средства и их эквиваленты на начало периода</b>	<b>6 463</b>	<b>10 540</b>
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец периода</b>	<b>1 394</b>	<b>6 463</b>

Генеральный директор



С.В. Тирре

**Примечания, состоящие из обзора существенных положений учетной политики и другой пояснительной информации**

**1. Общая информация**

ООО «УК «Династия» (далее «Компания») – общество с ограниченной ответственностью, зарегистрированное в Российской Федерации 27 июня 2007 г., за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1077847466707 (свидетельство о государственной регистрации юридического лица выдано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Санкт-Петербургу). Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7840365137.

Офис Компании расположен по адресу: 197136, Санкт-Петербург, ул. Бармалеева, д. 11. Основная деятельность ведется в Северо-Западном федеральном округе Российской Федерации. Адрес официального сайта Компании в сети «Интернет»: www.uk-dynasty.ru

Основным видом деятельности Компании является лицензируемая деятельность по доверительному управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами, негосударственными пенсионными фондами. Компания осуществляет формирование закрытых паевых фондов недвижимости и управление ими с целью реализации инвестиционных проектов и получения долгосрочной прибыли.

Под управлением Компании находятся следующие паевые инвестиционные фонды, паи которых предназначены для квалифицированных инвесторов:

Фонд	Рег. №, дата
Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Династия – Первый фонд недвижимости» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Династия»	1181-58227792 от 15.01.2008
Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Династия – Пятый фонд недвижимости» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Династия»	2118-75409770 от 05.05.2011
Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Династия – Седьмой фонд недвижимости» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Династия»	3213 от 06.09.2016

До 01.04.2016 единственным участником являлась г-жа Козырева Татьяна Алексеевна. В отчетном году 01.04.2016 произошла смена участников Общества. Доли и номинальная стоимость распределены следующим образом:

Наименование лица	Доли на 31.12.2016
Козырев Сергей Анатольевич	100,00 % номинальная стоимость 58 000 тысяч рублей

Задолженность учредителей по оплате доли в уставном капитале отсутствует.

Компания является «агентом» - стороной, привлеченной, прежде всего, с целью осуществления деятельности от имени и в интересах других сторон – пайщиков указанных фондов («принципалов»). Компания не обладает контролем над объектами инвестиций пайщиков при осуществлении Компанией своих полномочий по принятию решений по управлению фондами. Любые полномочия принципалов, находящиеся в распоряжении Компании, используются только от имени пайщиков. Соответственно, активы и обязательства паевых инвестиционных фондов, находящихся в управлении Компании, не консолидируются в настоящую финансовую отчетность. Согласно определения МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность»

**2. Операционная среда**

Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Она особенно чувствительна к колебаниям цен на нефть и газ. Налоговое, валютное и таможенное законодательство Российской Федерации продолжает развиваться, они подвержены частым изменениям и допускают возможность разных толкований. Снижение цен на нефть, сохраняющаяся политическая напряженность в регионе, а также международные санкции в отноше-

нии некоторых российских компаний и граждан оказали негативное влияние на российскую экономику в 2016 году.

Перспективы будущей экономической стабильности России в основном зависят от эффективности экономических мер, предпринимаемых правительством, и от законодательных, нормативных и политических обстоятельств, находящихся вне контроля Компании. Прилагаемая промежуточная бухгалтерская отчетность отражает мнение менеджмента по поводу влияния российской деловой среды на деятельность и финансовую позицию Компании.

Эти события могут оказать значительное влияние на деятельность и финансовое положение Компании в будущем, последствия которого сложно прогнозировать. Будущая экономическая ситуация и нормативно-правовая среда, и ее воздействие на деятельность Компании могут отличаться от текущих ожиданий руководства. Но Руководство полагает, что им предпринимаются все необходимые меры для поддержки устойчивости и развития бизнеса Компании в современных условиях, сложившихся в бизнесе и экономике

### 3. Основные принципы учетной политики

#### **Заявление о соответствии**

Настоящая финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, включая все принятые и действующие в отчетном периоде Международные стандарты финансовой отчетности и интерпретации Комитета по Международным стандартам финансовой отчетности (МСФО) и полностью им соответствует.

#### **Принципы подготовки отчетности**

В соответствии с законодательством и нормативными актами Российской Федерации по бухгалтерскому учету Компания обязана вести бухгалтерский учет и составлять отчетность в российских рублях. Настоящая финансовая отчетность основана на учетных данных Компании, сформированных по Российским стандартам бухгалтерского учета, с учетом корректировок и переклассификации статей, которые необходимы для приведения ее в соответствие с МСФО. Данные корректировки включают ряд реклассификаций с целью отражения экономической сущности проведенных операций, включая реклассификацию активов и обязательств, прибылей и убытков в соответствующие статьи финансовой отчетности.

Настоящая финансовая отчетность за 2016 год является финансовой отчетностью Компании, подготовленной согласно МСФО.

Сопоставимый период за 2015 год являлся первой финансовой отчетностью Компании, подготовленной согласно МСФО..

#### **Функциональная валюта и валюта представления**

Функциональной валютой Компании является валюта страны, в которой Компания осуществляет основную деятельность («основная экономическая среда»). Функциональной валютой Компании и валютой представления отчетности является российский рубль («руб.»), с округлением до тыс. руб.

#### **Сделки в иностранной валюте**

При подготовке финансовой отчетности Компании сделки в валютах, отличающихся от функциональной валюты («иностранные валюты»), отражаются по обменному курсу на дату сделки. Денежные статьи, выраженные в иностранных валютах, пересчитываются по соответствующему валютному курсу на дату составления отчетности.

Курсовые разницы по денежным статьям, возникающие в результате изменения курсов валют, отражаются в прибылях и убытках в периоде их возникновения.

Обменные курсы иностранных валют, в которых Компания проводила существенные сделки, представлены следующим образом:

	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
<b>Обменный курс на конец года (к рублю)</b>		
1 доллар США («долл. США»)	60,6569	72,8827

### **Долгосрочные активы, предназначенные для продажи**

Долгосрочные активы и группы активов классифицируются как предназначенные для продажи, если их балансовая стоимость будет возмещена в основном не в процессе использования в производственной деятельности, а при продаже. Данное условие считается выполненным, если актив (или группа активов) может быть продан в текущем состоянии, и существует высокая вероятность продажи. Руководство должно принять план продажи актива, предполагающий продажу в течение одного года с момента классификации актива как предназначенного для продажи.

Долгосрочные активы (и группы активов), классифицированные как предназначенные для продажи, оцениваются по меньшей из остаточной стоимости на момент реклассификации и справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу.

### **Признание выручки**

Выручка признается в размере справедливой стоимости вознаграждения за управление паевыми инвестиционными фондами, находящимися в управлении Компании – полученного или причитающегося к получению. Выручка признается в качестве доходов за период, к которому они относятся.

Согласно Правил доверительного управления фондами, вознаграждение Компании определяется следующим образом:

- В размере 1,5 % (одной целой пяти десятых процента) от среднегодовой стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Династия – Первый фонд недвижимости».
- В размере 1 % (одного процента) от среднегодовой стоимости чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Династия – Пятый фонд недвижимости».
- В размере 500 000 рублей ежемесячно от Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Династия – Седьмой фонд недвижимости».

Среднегодовая стоимость чистых активов фонда определяется в порядке, установленном Банком России исходя из стоимости чистых активов фонда, рассчитанной на даты, предусмотренные указанным порядком.

Вознаграждение Компании выплачивается ежемесячно в течение 30 календарных дней со дня окончания отчетного месяца.

### **Вознаграждения сотрудникам**

Вознаграждения сотрудникам, включая компенсации по неиспользованным отпускам и премии, а также начисление соответствующих выплат во внебюджетные фонды в отношении трудовой деятельности текущего периода признаются в качестве расходов за период, к которому они относятся.

Компания обязана производить взносы в Пенсионный фонд Российской Федерации – пенсионный план с установленными отчислениями, выплаты по которому финансируются за счет текущих взносов. Взносы Компании в Пенсионный фонд по планам с установленными отчислениями относятся на расходы по мере предоставления работниками услуг, дающих им право на такие взносы. Взносы в Пенсионный фонд варьируются в зависимости от общей годовой заработной платы каждого сотрудника.

### **Налог на прибыль (налог, уплачиваемый в связи с применением упрощенной системы налогообложения)**

Расходы по налогу на прибыль включают налог, уплачиваемый в связи с применением упрощенной системы налогообложения, с доходов, уменьшенных на величину расходов, входящий в сферу применения МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль».

Расходы по налогу на прибыль представляют собой сумму текущего и отложенного налога.

### **Текущий налог**

Сумма текущего налога определяется исходя из величины налогооблагаемых доходов, уменьшенных на величину принимаемых к вычету расходов за год. Налогооблагаемые доходы, уменьшенные на величину расходов, отличаются от прибыли, отраженной в отчете о совокупном доходе, из-за статей

доходов или расходов, подлежащих налогообложению или вычету для целей налогообложения в другие годы, а также исключают никогда не подлежащие налогообложению или вычету для целей налогообложения статьи. Обязательства по текущему налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения, рассчитываются с использованием ставок налогообложения, установленных законодательством, вступившим или практически вступившим в силу на отчетную дату.

#### **Отложенный налог**

Отложенный налог признается в отношении временных разниц между балансовой стоимостью активов и обязательств, отраженных в финансовой отчетности, и соответствующими данными налогового учета, используемыми при расчете налогооблагаемых доходов, уменьшенных на величину принимаемых к вычету расходов. Отложенные налоговые обязательства, как правило, отражаются с учетом всех облагаемых временных разниц. Отложенные налоговые активы отражаются с учетом всех вычитаемых временных разниц при условии высокой вероятности получения в будущем налогооблагаемого дохода, достаточного для использования этих временных разниц.

Балансовая стоимость отложенных налоговых активов пересматривается на конец каждого отчетного периода и уменьшается, если вероятность получения в будущем налогооблагаемого дохода, достаточного для полного или частичного использования этих активов, более не является высокой.

Отложенные налоговые активы и обязательства по налогу, уплачиваемому в связи с применением упрощенной системы налогообложения, рассчитываются с использованием ставок налогообложения (а также положений налогового законодательства), установленных законодательством, вступившим или практически вступившим в силу на отчетную дату, которые предположительно будут действовать в период реализации налогового актива или погашения обязательства. Оценка отложенных налоговых обязательств и активов отражает налоговые последствия намерений Компании (по состоянию на отчетную дату) в отношении способов возмещения/(погашения) балансовой стоимости активов/(обязательств).

#### **Текущий и отложенный налог за год**

Текущие и отложенные налоги признаются в прибылях и убытках, кроме случаев, когда они относятся к статьям, напрямую относимым в состав прочего совокупного дохода или собственного капитала. В этом случае текущие и отложенные налоги также признаются в прочем совокупном доходе или напрямую в капитале соответственно.

#### **Основные средства**

Основные средства отражаются по стоимости приобретения за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.

Амортизация начисляется для списания фактической или оценочной стоимости основных средств за вычетом ликвидационной стоимости равномерно в течение ожидаемого срока полезного использования. Ожидаемые сроки полезного использования, балансовая стоимость и метод начисления амортизации анализируются на конец каждого отчетного периода, при этом все изменения в оценках отражаются в отчетности без пересмотра сравнительных показателей.

Земельные участки не амортизируются.

Объект основных средств списывается в случае выбытия или когда от дальнейшего использования актива не ожидается экономических выгод.

#### **Обесценение материальных активов**

Компания проводит проверку наличия индикаторов обесценения балансовой стоимости материальных активов на каждую отчетную дату. В случае обнаружения любых таких индикаторов рассчитывается возмещаемая стоимость соответствующего актива для определения размера убытка от обесценения (если таковой имеется).

Возмещаемая стоимость определяется как большее из а) справедливой стоимости актива за вычетом расходов на реализацию и б) эксплуатационной ценности. При оценке эксплуатационной ценности ожидаемые будущие потоки денежных средств дисконтируются до приведенной стоимости с исполь-

зованием ставки дисконтирования до налогообложения, отражающей текущую рыночную оценку стоимости денег во времени и рисков, присущих данному активу, в отношении которых оценка будущих денежных потоков не корректировалась.

Если возмещаемая стоимость актива оказывается ниже его балансовой стоимости, балансовая стоимость этого актива уменьшается до возмещаемой стоимости. Убытки от обесценения сразу отражаются в прибылях и убытках.

В случаях, когда убыток от обесценения впоследствии восстанавливается, балансовая стоимость актива увеличивается до суммы, полученной в результате новой оценки его возмещаемой стоимости, таким образом, чтобы новая балансовая стоимость не превышала балансовую стоимость, которая была бы определена, если бы по этому активу не был отражен убыток от обесценения в предыдущие годы. Восстановление убытка от обесценения сразу же отражается в прибылях и убытках.

#### **Формирование резервов предстоящих расходов**

Резервы предстоящих расходов (в частности, резерв по неиспользованным отпускам) отражаются в учете, когда у Компании есть обязательства (юридические или обусловленные нормами делового оборота), возникшие в результате прошлых событий, и существует высокая вероятность того, что Компания должна будет погасить данные обязательства, а размер таких обязательств может быть надежно оценен.

Величина резерва предстоящих расходов, отражаемая в учете, представляет собой наилучшую расчетную оценку суммы, необходимой для погашения обязательств, определенную на отчетную дату с учетом рисков и неопределенностей, характерных для данных обязательств. Если величина резерва предстоящих расходов рассчитывается на основании предполагаемых денежных потоков по погашению обязательств, то резерв предстоящих расходов определяется как приведенная стоимость таких денежных потоков (если влияние изменения стоимости денег во времени является существенным).

Если ожидается, что выплаты, необходимые для погашения обязательств, будут частично или полностью возмещены третьей стороной, соответствующая дебиторская задолженность отражается при условии практически полной уверенности в том, что возмещение будет получено и возможности надежной оценки суммы этой дебиторской задолженности.

#### **Финансовые инструменты**

Финансовые активы и финансовые обязательства признаются, когда Компания становится стороной договорных отношений по соответствующему финансовому инструменту.

Финансовые активы и финансовые обязательства первоначально оцениваются по справедливой стоимости. Затраты по сделке, напрямую связанные с приобретением или выпуском финансовых активов и финансовых обязательств, соответственно увеличивают или уменьшают справедливую стоимость финансовых активов или финансовых обязательств при первоначальном признании.

#### **Финансовые активы**

Финансовые активы Компании включают дебиторскую задолженность. Все стандартные сделки по покупке или продаже финансовых активов признаются на дату совершения сделки. Стандартные сделки по покупке или продаже представляют собой покупку или продажу финансовых активов, требующую поставки активов в сроки, установленные нормативными актами или рыночной практикой.

#### **Дебиторская задолженность**

Дебиторская задолженность – это производный финансовый актив с фиксированными или определяемыми выплатами, которые не котируются на активном рынке. Дебиторская задолженность (включая торговую и прочую дебиторскую задолженность, денежные средства в банках и их эквиваленты) учитываются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки за вычетом обесценения.

Процентный доход признается путем применения эффективной процентной ставки, за исключением краткосрочной дебиторской задолженности, процентный доход по которой был бы незначительным.

Денежные средства и их эквиваленты включают денежные средства в кассе, средства на банковских счетах до востребования и другие краткосрочные высоколиквидные инвестиции с первоначальным сроком погашения не более трех месяцев.

#### **Обесценение финансовых активов**

Финансовые активы оцениваются на предмет обесценения на каждую отчетную дату. Финансовые активы считаются обесценившимися при наличии объективных данных, свидетельствующих об уменьшении предполагаемых будущих денежных потоков по данному активу в результате одного или нескольких событий, произошедших после принятия финансового актива к учету.

Объективным свидетельством обесценения могут быть, в частности, значительные финансовые трудности эмитента или контрагента; нарушение договора, например, отказ или уклонение от уплаты процентов или основной суммы долга. Величина убытка от обесценения рассчитывается как разница между балансовой стоимостью актива и приведенной стоимостью прогнозируемых будущих денежных потоков, рассчитанной с использованием эффективной ставки процента, определенной при первоначальном признании финансового актива.

Снижение стоимости дебиторской задолженности осуществляется за счет резерва. В случае признания безнадежной дебиторская задолженность списывается также за счет резерва. Полученные впоследствии возмещения ранее списанных сумм кредитуют счет резерва. Изменения резерва отражаются в прибылях и убытках.

#### **Прекращение признания финансовых активов**

Компания прекращает признавать финансовые активы только в случае прекращения договорных прав на денежные потоки по ним или в случае передачи финансового актива и соответствующих рисков и выгод другому предприятию. Если Компания не передает и не сохраняет практически все риски и выгоды от владения активом и продолжает контролировать переданный актив, то она продолжает отражать свою долю в данном активе и связанные с ним возможные обязательства.

При полном прекращении признания финансового актива разница между балансовой стоимостью актива и суммой полученного и причитающегося к получению вознаграждения, а также доход или расход, накопленный в прочем совокупном доходе, относятся на прибыли и убытки.

#### **Финансовые обязательства и долевыми инструментами**

##### **Классификация в качестве обязательства или капитала**

Долговые и долевыми финансовые инструменты, выпущенные Компанией, классифицируются как финансовые обязательства или капитал исходя из сути соответствующего договора, а также определений финансового обязательства и долевого инструмента.

##### **Финансовые обязательства**

Финансовые активы Компании включают прочие финансовые обязательства, после первоначального признания, учитываемые по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

Метод эффективной процентной ставки используется для расчета амортизированной стоимости финансового обязательства и распределения процентных расходов на соответствующий период.

##### **Списание финансовых обязательств**

Компания списывает финансовые обязательства только в случае их погашения, аннулирования или истечения срока требования по ним. Разница между балансовой стоимостью списанного финансового обязательства и уплаченным или причитающимся к уплате вознаграждением признается в прибылях и убытках.

#### **4. Применение новых и пересмотренных Международных стандартов финансовой отчетности**

Ряд новых стандартов, поправок к стандартам и разъяснений еще не вступили в действие по состоянию на 31 декабря 2016 года и не применялись при подготовке данной финансовой отчетности. Из

указанных нововведений нижеследующие стандарты, поправки и разъяснения потенциально могут оказать влияние на финансовую позицию и результаты. Компания планирует начать применение указанных стандартов, поправок и разъяснений с момента их вступления в действие.

**- МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты».**

Совет по МСФО в июле 2014 года опубликовал окончательную версию МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты», которая включает все этапы проекта по финансовым инструментам и заменяет МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка», а также все предыдущие версии МСФО (IFRS) 9. Стандарт вводит новые требования к классификации и оценке, обесценению и учету хеджирования. МСФО (IFRS) 9 вступает в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся с 1 января 2018 года или после этой даты. Допускается досрочное применение. Требуется ретроспективное применение, но представление сравнительной информации не обязательно. Допускается досрочное применение предыдущих версий МСФО (IFRS) 9, если дата первоначального применения – 1 февраля 2015 года или более ранняя. Применение МСФО (IFRS) 9 повлияет на классификацию и оценку финансовых активов Компании, но не повлияет на классификацию и оценку его финансовых обязательств.

**- МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с клиентами».**

МСФО (IFRS) 15, опубликованный в мае 2014 года, устанавливает новую пятиступенчатую модель, которая применяется по отношению к выручке по договорам с клиентами. Выручка по договорам аренды, договорам страхования, а также возникающая в отношении финансовых инструментов и прочих контрактных прав и обязательств, относящимся к сферам применения МСФО (IAS) 17 «Аренда», МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования» и МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» (или, в случае досрочного применения, МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты») соответственно, не входит в сферу применения МСФО (IFRS) 15 и регулируется соответствующими стандартами.

Выручка согласно МСФО (IFRS) 15 признается в сумме, отражающей вознаграждение, которое компания ожидает получить в обмен на передачу товаров или услуг клиенту. Принципы МСФО (IFRS) 15 предоставляют более структурированный подход к оценке и признанию выручки.

Новый стандарт применим ко всем компаниям, и заменит все текущие требования МСФО по признанию выручки. Полное или модифицированное ретроспективное применение требуется для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2017 года или после этой даты. В настоящий момент Компания оценивает влияние МСФО (IFRS) 15 и при необходимости планирует применить его на дату вступления в силу.

Различные «Усовершенствования к МСФО» рассматриваются применительно к каждому стандарту в отдельности. Все поправки, которые приводят к изменениям в целях представления, признания или оценки, вступают в силу не ранее 1 января 2017 года. Компанией не проводился анализ возможного влияния усовершенствований на ее финансовое положение или результаты деятельности.

**5. Существенные допущения и источники неопределенности в оценках**

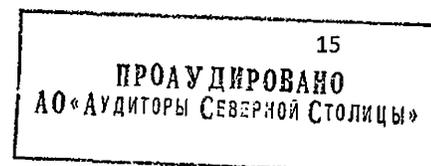
В процессе применения положений учетной политики Компании, изложенных в Примечании 2, руководство должно делать предположения, оценки и допущения в отношении балансовой стоимости активов и обязательств, которые нельзя получить напрямую из других источников. Оценочные значения и лежащие в их основе допущения формируются исходя из прошлого опыта и прочих факторов, которые считаются уместными в конкретных обстоятельствах. Фактические результаты могут отличаться от данных оценок.

Оценки и связанные с ними допущения регулярно пересматриваются. Изменения в оценках отражаются в том периоде, в котором оценка была пересмотрена, если изменение влияет только на этот период, либо в том периоде, к которому относится изменение, и в будущих периодах, если изменение влияет как на текущие, так и на будущие периоды.

**6. Выручка**

Анализ выручки Компании представлен следующим образом:

<u>2016</u> тыс. руб.	<u>2015</u> тыс. руб.
--------------------------	--------------------------



Общество с ограниченной ответственностью «УК «Династия»  
Примечания к годовой финансовой отчетности по МСФО на 31.12.2016 (тыс. рублей)

Выручка от оказания услуг по управлению Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Династия – Первый фонд недвижимости»	597	623
Выручка от оказания услуг по управлению Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Династия – Пятый фонд недвижимости»	1 014	
Выручка от оказания услуг по управлению Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Династия – Седьмой фонд недвижимости»	1 113	2 323
<b>Итого выручка</b>	<b>2 724</b>	<b>2 946</b>

### 7. Себестоимость

Расходы Компании, напрямую связанные с управлением паевыми инвестиционными фондами, составили:

	<b>2016</b> <b>тыс. руб.</b>	<b>2015</b> <b>тыс. руб.</b>
Заработная плата, включая резерв под неиспользованные отпуска	2 906	2 957
Страховые взносы	797	784
Расходы по содержанию имущества паевых инвестиционных фондов, находящегося в управлении Компании	247	3 817
Арендная плата	849	849
Аудиторские, консультационные и информационные услуги	141	330
Услуги банков	126	101
Оценка имущества паевых инвестиционных фондов, находящихся в управлении Компании	233	50
Услуги связи	73	61
Прочие расходы	445	14
<b>Итого себестоимость</b>	<b>5 818</b>	<b>8 963</b>

### 8. Прочие расходы

Прочие расходы Компании включают следующее:

	<b>2016</b> <b>тыс. руб.</b>	<b>2015</b> <b>тыс. руб.</b>
Земельный налог	1887	257
Расходы, связанные с покупкой и продажей валюты (нетто)	17	47
Прочие расходы	332	157
<b>Итого прочие расходы</b>	<b>2236</b>	<b>461</b>

### 9. Налоги на прибыль, относящиеся к продолжающейся деятельности

Компания является налогоплательщиком по упрощённой системе налогообложения, уплачивая налог с доходов, уменьшенных на величину расходов, учитываемых по «кассовому» методу (по мере оплаты). Согласно МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль», данный налог рассматривается в качестве налога на прибыль, и ниже приводится сверка между текущим налогом (согласно налоговой декларации) и расходом, признанным в Отчёте о совокупном доходе.

#### Налог, уплачиваемый по упрощённой системе налогообложения, отраженный в прибылях и убытках

Расходы по налогу, уплачиваемому по упрощённой системе налогообложения, в соотношении с прибылью по МСФО представлены следующим образом:

	<b>2016</b> <b>тыс. руб.</b>	<b>2015</b> <b>тыс. руб.</b>
<b>Текущий налог на прибыль</b>		

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Династия»  
Примечания к годовой финансовой отчетности по МСФО на 31.12.2016 (тыс. рублей)

Расход по текущему налогу	- 41	- 32
<b>Отложенный налог</b>		
Отложенное налогообложение	4 530	104
	4 530	104
<b>Итого расчеты по налогу на прибыль</b>	<b>4 489</b>	<b>72</b>

Ставка налога, уплачиваемого по упрощённой системе налогообложения, с доходов, уменьшенных на величину расходов, учитываемых по «кассовому» методу (по мере оплаты), использованная в приведенной выше таблице – 7% установлена налоговым законодательством Российской Федерации, действовавшим в 2016 и 2015 гг.

#### Отложенные налоги

Ниже приводится анализ отложенных налоговых активов/(обязательств), представленных в отчете о финансовом положении:

	31.12.2016 тыс. руб.	31.12.2015 тыс. руб.
Резерв под неиспользованные отпуска	64	56
Начисление расходов	-	11
Разница между балансовой основных средств и их налоговой базой	-	(4 589)
Прочие разницы, связанные с применением кассового метода для расчёта налога – отложенные налоговые активы	2	-
Прочие разницы, связанные с применением кассового метода для расчёта налога – отложенные налоговые обязательства	-58	-
Отложенные налоговые активы	66	67
Отложенные налоговые обязательства	-58	-4 589
Отложенные налоговые активы/(обязательства), нетто	7	(4 522)

#### 10. Основные средства и инвестиционное имущество

	31.12.2016 тыс. руб.	31.12.2015 тыс. руб.
Земельные участки	-	65 556
Жилые помещения	-	21 000
Офисное оборудование и прочие основные средства	142	142
<b>Итого по стоимости приобретения</b>	<b>142</b>	<b>86 698</b>
Начисленная амортизация	-142	-142
<b>Балансовая стоимость</b>	<b>0</b>	<b>86 556</b>

По состоянию на 31 декабря 2016 года, 31 декабря 2015 года независимый оценщик произвел оценку справедливой стоимости земельных участков и жилых помещений, находящихся в собственности Компании. Оценка была проведена в соответствии с Международными стандартами оценки. Для оценки использовались рыночные данные о ценах предложений, скорректированных на рыночно обоснованную величину скидки на торг. По результатам отчета об оценке учтено обесценение жилого помещения.

Если бы указанное имущество Компании были оценены по справедливой стоимости, балансовая стоимость составила бы:

31.12.2016 тыс. руб.	31.12.2015 тыс. руб.
-------------------------	-------------------------

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Династия»  
Примечания к годовой финансовой отчетности по МСФО на 31.12.2016 (тыс. рублей)

Земельные участки	62 350	79 680
Жилые помещения	17 000	21 120
<b>Итого справедливая стоимость</b>	<b>79 350</b>	<b>100 800</b>

В 2016 был реализован земельный участок кадастровый по цене, ниже балансовой стоимости, что отражено в отчете о совокупном доходе отдельной строкой

По решению руководства Компании земельные участки и жилые помещения были переведены в инвестиционное имущество. Все инвестиционное имущество принадлежит Компании на правах собственности, и не являются предметом каких-либо договоров залога.

### 11. Торговая и прочая дебиторская задолженность

По состоянию на конец отчетного периода торговая и прочая дебиторская задолженность состояла из:

	31.12.2016 тыс. руб.	31.12.2015 тыс. руб.
ЗПИФ Недвижимости "Династия - Первый фонд недвижимости"	47	53
ЗПИФ Недвижимости "Династия - Пятый фонд недвижимости"	62	121
ЗПИФ Недвижимости "Династия - Седьмой фонд недвижимости"	500	
Прочая дебиторская задолженность	220	1
	<b>829</b>	<b>175</b>

### 12. Краткосрочные финансовые вложения

Краткосрочные финансовые вложения на конец отчетного периода включали в себя депозиты. Анализ, которых представлен ниже.

Наименование банка	Кредитный рейтинг	Валюта вложения	Процентная ставка, % годовых	31.12.2016	31.12.2015
Северо-Западный банк ПАО Сбербанк	Fitch-Ratings: BBB-	RUR	7,25%	8 507	-
Северо-Западный банк ПАО Сбербанк	Fitch-Ratings: BBB-	USD	0,72%	4 447	-
<b>Итого</b>				<b>12 954</b>	<b>0</b>

Сроки погашения депозитов, которые числятся на балансе Компании на 31.12.2016 - 27.03.2017

### 13. Денежные средства и их эквиваленты

На конец отчетного периода денежные средства Компании были размещены в следующих банках:

	Рейтинг (Fitch Ratings)	Валюта размещения	31.12.2016	31.12.2015
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ"	BBB-	RUR	563	56
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ"	BBB-	USD	0	6209
ПАО "Банк Санкт-Петербург"	BB-	RUR	831	198

**Итого** **1 394** **6 463**

#### 14. Выпущенный капитал

Выпущенный капитал состоит из:

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Уставный капитал	58 000	58 000
Добавочный капитал	<u>36 620</u>	<u>23 620</u>
	<u>94 620</u>	<u>81 620</u>

Уставный и добавочный капитал сформированы путём денежных и имущественных взносов единственного участника Компании.

#### 15. Кредиторская задолженность

Выпущенный капитал состоит из:

<u>Кредиторская задолженность</u>	<u>31.12.2016</u> тыс. руб.	<u>31.12.2015</u> тыс. руб.
Задолженность перед поставщиками и подрядчиками	26	172
Задолженность перед сотрудниками по заработной плате	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>26</u>	<u>172</u>
<u>Налоги к выплате</u>	<u>31.12.2016</u> тыс. руб.	<u>31.12.2015</u> тыс. руб.
Налог, уплачиваемый по упрощённой системе налогообложения	41	32
Земельный налог	179	63
Страховые взносы	<u>0</u>	<u>-</u>
	<u>220</u>	<u>95</u>
<u>Резервы предстоящих расходов и платежей</u>	<u>31.12.2016</u> тыс. руб.	<u>31.12.2015</u> тыс. руб.
Краткосрочные вознаграждения работникам (i)	<u>911</u>	<u>798</u>
	<u>911</u>	<u>798</u>

(i) Резерв по вознаграждениям работникам включает начисления по неиспользованным годовым отпускам.

**16. Капитал****Управление капиталом**

Компания осуществляет управление капиталом для обеспечения непрерывной деятельности Компании в обозримом будущем. Деятельность финансируется за счет взносов уставного и добавочного капитала учредителем. Заёмные средства отсутствуют. В 2016 и 2015 годах общая стратегия Компании не изменилась.

**Обязательные требования к минимальному размеру собственных средств Компании**

По состоянию на отчётную дату и в течение отчётного периода Компания полностью соблюдала требование Указания ЦБ РФ от 21 июля 2014 г. № 3329-У «О требованиях к собственным средствам профессиональных участников рынка ценных бумаг и управляющих компаний инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов» о том, что размер собственных средств управляющей компании паевых инвестиционных фондов должен составлять не менее 80 000 тыс. руб. в 2015 г. и 10 000 тыс. руб. в 2016 г.

А именно:

	<u>31.12.16</u> тыс. руб.	<u>31.12.15</u> тыс. руб.
Размер собственных средств	13 510	93 091
Нормативный размер собственных средств	10 000	80 000
Превышение размера собственных средств над нормативным	3 510	13 091

**17. Операционные риски****Условия ведения хозяйственной деятельности**

Хозяйственная деятельность и доходы Компании продолжают время от времени и в различной степени подвергаться влиянию политических, правовых, финансовых и административных изменений, происходящих в Российской Федерации. Характер и частота событий и явлений, связанных с этими рисками, равно как и их влияние на будущую деятельность и прибыль Компании, в настоящее время определить невозможно.

Экономические перспективы Российской Федерации во многом зависят от мировой макроэкономической ситуации, эффективности экономических мер, финансовых механизмов и денежной политики Правительства РФ, развития налоговой, правовой, административной и политической систем.

**Налогообложение**

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Налоговые органы могут занять более жесткую позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов.

По мнению Руководства, по состоянию на 31 декабря 2016 г. соответствующие положения законодательства интерпретированы им корректно, и положение Компании, с точки зрения налогового, валютного и таможенного законодательства останется стабильным.

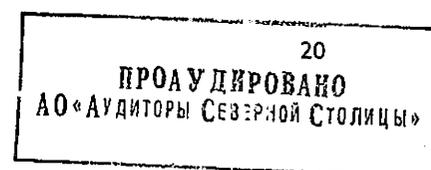
**18. Факторы финансовых рисков**

В результате своей деятельности Компания подвержена целому ряду финансовых рисков: рыночный риск, кредитные риски и риски ликвидности. Общая программа Компании по управлению рисками сконцентрирована на непредсказуемости финансовых рынков и нацелена на минимизацию потенциальных негативных последствий для финансового положения Компании.

Управление рисками осуществляется централизованно на уровне Руководства Компании, в соответствии с принятой стратегией.

**Рыночный риск**

Рыночный риск – это риск влияния изменений рыночных факторов, включая валютные обменные курсы, процентные ставки, цены на товары и ценные бумаги, котирующиеся на рынке, на финансовые результаты Компании или стоимость принадлежащих ей финансовых инструментов.



**Кредитный риск**

Кредитный риск - это риск потенциального финансового убытка, который может возникнуть у Компании при невыполнении контрагентом своих договорных обязательств. Максимальная величина данного риска соответствует стоимости активов, которые могут быть утрачены.

Кредитный риск возникает по денежным средствам и их эквивалентам, производным финансовым инструментам и депозитам в банках и финансовых учреждениях, включая непогашенную дебиторскую задолженность и договорные обязательства. Анализ максимального размера кредитного риска представлен ниже:

Кредитный риск	2016	2015
Денежные средства (расчетные счета в банках)	1 394	6 463
Депозиты в кредитных учреждениях	12 954	
Предоставленные займы		
Предоплаты		
Дебиторская задолженность	829	175
<b>Величина максимального кредитного риска</b>	<b>15 177</b>	<b>6 638</b>

**классификация финансовых активов по кредитным рейтингам**

на 31 декабря 2016	BB+	BBB-	BB-	Кредитный рейтинг не присвоен	Всего
<b>(агентство Fitch Ratings)</b>					
Денежные средства (расчетные счета в банках)		563	831		1 394
Депозиты в банках		12 954			12 954
Предоставленные займы					0
Предоплаты					0
Дебиторская задолженность				829	829
<b>ИТОГО</b>	<b>0</b>	<b>13 517</b>	<b>831</b>	<b>829</b>	<b>15 177</b>

на 31 декабря 2015	Ba2	Ba1	B3	Кредитный рейтинг не присвоен	Всего
<b>(агентство Moody's)</b>					
Денежные средства (расчетные счета в банках)	6 209	56		198	6 463
Предоставленные займы					0
Предоплаты					0
Дебиторская задолженность				175	175
<b>ИТОГО</b>					<b>6 638</b>

**Риск ликвидности**

Кредитный риск - это риск потенциального финансового убытка, который может возникнуть у Компании при невыполнении контрагентом своих договорных обязательств. Максимальная величина данного риска соответствует стоимости активов, которые могут быть утрачены.

Кредитный риск возникает по денежным средствам и их эквивалентам, производным финансовым инструментам и депозитам в банках и финансовых учреждениях, включая непогашенную дебиторскую задолженность и договорные обязательства. Анализ максимального размера кредитного риска представлен ниже:

**Кредитный риск**

	2016	2015
Денежные средства (расчетные счета в банках)	1 394	6 463
Депозиты в кредитных учреждениях	12 954	
Предоставленные займы		
Предоплаты		
Дебиторская задолженность	829	175
<b>Величина максимального кредитного риска</b>	<b>15 177</b>	<b>6 638</b>

**классификация финансовых активов по кредитным рейтингам**

на 31 декабря 2016	BB+	BBB-	BB-	Кредитный рейтинг не присвоен	Всего
<b>(агентство Fitch Ratings)</b>					
Денежные средства (расчетные счета в банках)	-	563	831	-	1 394
Депозиты в банках	-	12 954	-	-	12 954
Предоставленные займы	-	-	-	-	-
Предоплаты	-	-	-	-	-
Дебиторская задолженность	-	-	-	829	829
<b>ИТОГО</b>	<b>0</b>	<b>13 517</b>	<b>831</b>	<b>829</b>	<b>15 177</b>

на 31 декабря 2015	Ba2	Ba1	B3	Кредитный рейтинг не присвоен	Всего
<b>(агентство Moody's)</b>					
Денежные средства (расчетные счета в банках)	6 209	56	-	198	6 463
Предоставленные займы	-	-	-	-	-
Предоплаты	-	-	-	-	-
Дебиторская задолженность	-	-	-	175	175
<b>ИТОГО</b>					<b>6 638</b>

**Риск ликвидности**

Риск ликвидности – это риск того, что Компания не сможет выполнить свои финансовые обязательства при наступлении срока их исполнения. Управление рисками ликвидности включает в себя поддержание в наличии достаточного количества денежных средств и ценных бумаг, котирующихся на рынке, и доступность финансовых ресурсов посредством обеспечения кредитных линий. Управление риском ликвидности осуществляется централизованно на уровне Компании. Руководство регулярно отслеживает планируемые поступления денежных средств и платежи.

В управлении данным риском важным фактором является наличие доступа Компании к финансовым ресурсам банков и прочих рынков капитала. В связи с динамичным характером деятельности Компании руководство поддерживает гибкую стратегию в привлечении финансовых ресурсов, сохраняя возможность доступа к выделенным кредитным линиям.

Руководство Компании считает, что имеет достаточный доступ к финансированию через рынки коммерческих ценных бумаг и выделенные кредитные линии для выполнения своих обязательств.

Анализ активов и обязательств по ликвидности представлен ниже.

на 31 декабря 2016	Меньше 1 месяца	От 1 до 3 месяцев	От 3 до 12 месяцев	От 1 года до 3 лет	Без срока погашения	Итого
<b>АКТИВЫ</b>						
Денежные средства и их эквиваленты	1 394	-	-	-	-	1 394
Займы выданные	-	-	-	-	-	-
Депозиты в банках	-	12 954	-	-	-	12 954
Инвестиционная собственность	-	-	-	-	-	-
Дебиторская задолженность	609	122	98	-	-	829
Предоплаты	-	-	-	-	-	-
Инвестиционное имущество	-	-	-	-	71 036	71 036
Прочие активы	-	-	-	-	-	-
Отложенные налоговые активы	-	-	66	-	-	66
<b>Итого активы</b>	<b>2 003</b>	<b>13 076</b>	<b>164</b>	<b>0</b>	<b>71 036</b>	<b>86 278</b>
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>						
Кредиторская задолженность	-	1 115	-	-	-	1 115
Обязательства по налогу на прибыль	-	41	-	-	-	41
Отложенные налоговые обязательства	-	-	58	-	-	58
<b>Итого обязательства</b>	<b>0</b>	<b>1 156</b>	<b>58</b>			<b>1 214</b>
<b>Чистая позиция</b>	<b>2 003</b>	<b>11920</b>	<b>106</b>		<b>71038</b>	

на 31 декабря 2015	Меньше 1 месяца	От 1 до 3 месяцев	От 3 до 12 месяцев	От 1 года до 3 лет	Без срока погашения	Итого
<b>АКТИВЫ</b>						
Денежные средства и их эквиваленты	6 463	-	-	-	-	6 463
Дебиторская задолженность	175	-	-	-	-	175
Основные средства и нематериальные активы	-	-	-	-	86 556	86 556
Отложенные налоговые активы	-	-	67	-	-	67
<b>Итого активы</b>	<b>6 638</b>	<b>0</b>	<b>67</b>	<b>0</b>	<b>86 556</b>	<b>93 261</b>
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>						
Кредиторская задолженность	-	1 065	-	-	-	1 065
Обязательства по налогу на прибыль	-	-	-	-	-	0

23  
ПРОАУДИРОВАНО  
АО «АУДИТОРЫ СЕВЕРНОЙ СТОЛИЦЫ»

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Династия»  
Примечания к годовой финансовой отчетности по МСФО на 31.12.2016 (тыс. рублей)

Отложенные налого- вые обязательства			4 589			4 589
<b>Итого обязатель- ства</b>	<b>0</b>	<b>1065</b>	<b>4589</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5654</b>
<b>Чистая позиция</b>	<b>6 638</b>	<b>(1065)</b>	<b>(4522)</b>		<b>86 556</b>	

### 19. Договоры операционной аренды

#### Договоры аренды

Компания арендует офисные помещения по адресу 197136, Санкт-Петербург, ул. Бармалеева, д. 11 по договорам операционной аренды на срок 11 месяцев. По договорам у Компании нет прав выкупа арендуемых помещений по окончании срока аренды.

#### Расходы по аренде

	2016 тыс. руб.	2015 тыс. руб.
Минимальные арендные платежи	849	849
	<b>849</b>	<b>849</b>

#### Обязательства будущих периодов по договорам операционной аренды

	31 декабря 2016 тыс. руб.	31 декабря 2015 тыс. руб.
Не более 1 года	849	849
От 1 года до 5 лет	-	-
Более 5 лет	-	-
<b>Итого</b>	<b>849</b>	<b>849</b>

### 20. Операции со связанными сторонами

Связанными сторонами Компании, согласно определения МСФО (IAS) 24, являются:

1. Козырев Сергей Анатольевич – частное лицо осуществляет контроль над Отчитываемым предприятием;
2. Николаева Юлия Геннадьевна – частное лицо является близким родственником (супругой) указанного в пункте 1 частного лица;
3. Козырева Юлия Сергеевна – частное лицо является близким родственником (дочерью) указанного в пункте 1 частного лица;
4. Николаев Николай Сергеевич – частное лицо является близким родственником (сыном) указанного в пункте 1 частного лица;
5. Николаев Александр Сергеевич – частное лицо является близким родственником (сыном) указанного в пункте 1 частного лица;
6. Николаева Дарья Сергеевна – частное лицо является близким родственником (дочерью) указанного в пункте 1 частного лица;
7. Тирре Светлана Викторовна – частное лицо входит в состав старшего руководящего персонала Отчитываемого предприятия (является генеральным директором).

В 2016 году сделок со связанными сторонами, за исключением вознаграждения генеральному директору, не было.

#### Вознаграждение генеральному директору

Вознаграждение генерального директора, выплаченное в течение года, представлено следующим образом:

	<u>2016</u> тыс. руб.	<u>2015</u> тыс. руб.
Краткосрочные вознаграждения	420	420
	<u>420</u>	<u>420</u>

#### 21. События после отчетной даты

Существенные события после отчетной даты отсутствуют.

#### 22. Утверждение финансовой отчетности

Финансовая отчетность Компании за год, закончившийся 31 декабря 2016 года, была утверждена руководством 03 апреля 2017 года.

Тирре Светлана Викторовна  
 Генеральный директор  
 ООО «УК «Династия»

