



**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**  
**УЧАСТНИКАМ ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ**  
**КОМПАНИЯ «ДИНАСТИЯ»**

**Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой финансовой отчетности ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ДИНАСТИЯ» (основной государственный регистрационный номер в едином государственном реестре юридических лиц: 1077847466707, место нахождения: ул. Бармалеева, д.11, г. Санкт-Петербург, 197136, Россия, далее – «Общество»), подготовленной в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее – годовая финансовая отчетность), состоящей из отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2018 года и отчетов о совокупном доходе, об изменениях в составе собственных средств, о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2018 года, а также примечаний к годовой финансовой отчетности, состоящих из краткого изложения основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая годовая финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ДИНАСТИЯ» по состоянию на 31 декабря 2018 года, а также его финансовые результаты деятельности и движение денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2018 года в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

**Основание для выражения мнения**

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

**Прочие отчеты Общества**

Руководство Общества несет ответственность за информацию, содержащуюся в отчетах: «Общие сведения об управляющей компании» (код формы по ОКУД 0420501), «Расчет собственных средств управляющей компании инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов» (код формы по ОКУД 0420514) и иных, подготовленных в соответствии с Указаниями Банка России от 08.02.2018 № 4715-У «О формах, порядке и сроках составления и представления в Банк России отчетов акционерными инвестиционными фондами, управляющими компаниями инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов», которые не включают годовую финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней.

Наше мнение о годовой финансовой отчетности не распространяется на прочие отчеты Общества, и мы не представляем вывода, обеспечивающего в какой-либо форме уверенность в отношении этих отчетов.

В связи с проведением нами аудита годовой финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочими отчетами Общества и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочими отчетами и годовой финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и, не содержат ли прочие отчеты иные признаки существенных искажений. Если на основании проведенной нами работы

мы приходим к выводу о том, что прочие отчеты содержат существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте. Мы не выявили никаких фактов, которые необходимо отразить в нашем заключении.

**Ответственность руководства и  
лиц, отвечающих за корпоративное управление  
за годовую финансовую отчетность**

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной годовой финансовой отчетности в соответствии с МСФО и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Общество, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление несут ответственность за надзор за подготовкой годовой финансовой отчетности Общества.

**Ответственность аудитора за аудит  
годовой финансовой отчетности**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой финансовой отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать словор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Общества;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством Общества допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА  
УЧАСТНИКАМ ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ДИНАСТИЯ»  
15 МАЯ 2019 Г.

---

существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Общество утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление Общества, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

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

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

Заместитель генерального директора  
АО «Аудиторы Северной Столицы»  
по доверенности от 09.01.2019 №1

С.В. Александров



**Аудиторская организация:**

Акционерное общество «Аудиторы Северной Столицы»,  
ОГРН 1027809225762,  
Большой пр. П.С., д. 43, оф. 1, г. Санкт-Петербург, 197198, Россия,  
член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС),  
ОРНЗ 11606060790,  
член международной ассоциации независимых аудиторских фирм Morison KSI Limited  
([www.morisonksi.com](http://www.morisonksi.com)).

Дата утверждения: 29 апреля 2019 года

Генеральный директор



С.В.Тирре

Общество с ограниченной ответственностью «УК «Династия»

Годовая финансовая отчетность,  
подготовленная в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности

31 декабря 2018 года

## Содержание

ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА .....	4
Отчет о финансовом положении на 31 декабря 2018 года.....	5
Отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2018 года	6
Отчет об изменениях в капитале за год, закончившийся 31 декабря 2018 года .....	7
Отчет о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2018 года.....	8
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 .....	10
Признание выручки .....	11
Вознаграждения сотрудникам.....	11
Налог на прибыль (налог, уплачиваемый в связи с применением упрощённой 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 .....	13
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 и инвестиционное имущество .....	17
11. Торговая и прочая дебиторская задолженность .....	17
12. Краткосрочные финансовые вложения.....	18
13. Денежные средства и их эквиваленты.....	18
14. Выпущенный капитал .....	18

15.	Кредиторская задолженность .....	18
16.	Капитал .....	19
17.	Операционные риски .....	19
18.	Факторы финансовых рисков.....	20
19.	Договоры операционной аренды .....	22
20.	Операции со связанными сторонами .....	22
21.	События после отчетной даты .....	23
22.	Утверждение финансовой отчетности .....	23

**ООО «УК «ДИНАСТИЯ»**

**ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 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 2018 года, а также результаты ее деятельности, движение денежных средств и изменения в собственном капитале за год, закончившийся на 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 2018 года, была утверждена руководством 29 апреля 2019

**От имени руководства**



**Отчет о финансовом положении на 31 декабря 2018 года**

	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
	Прим.	тыс. руб.
<b>Активы</b>		
<i>Долгосрочные активы</i>		
Основные средства	10	-
Нематериальные активы		213
Инвестиционное имущество	10	16 990
Активы, предназначенные для продажи		25 570
Отложенные налоговые активы	9	158
<b>Итого долгосрочные активы</b>		<b>42 932</b>
<i>Краткосрочные активы</i>		
Торговая и прочая дебиторская задолженность	11	1 093
Краткосрочные финансовые вложения	12	25 166
Налоги и взносы к возмещению		0
Денежные средства в кассе и в банках	13	871
<b>Итого краткосрочные активы</b>		<b>27 129</b>
<b>Итого активы</b>		<b>70 061</b>
<b>Собственный капитал и обязательства</b>		
<i>Капитал и резервы</i>		
Уставный капитал	14	58 000
Добавочный капитал	14	47 320
Нераспределенная прибыль		-37 846
<b>Итого собственный капитал</b>		<b>67 474</b>
<i>Долгосрочные обязательства</i>		
Отложенные налоговые обязательства	9	88
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>		<b>88</b>
<i>Краткосрочные обязательства</i>		
Кредиторская задолженность	15	1 650
Налоги на прибыль		51
Налоги и взносы к уплате	15	179
Резервы предстоящих расходов и платежей	15	620
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>		<b>2 500</b>
<b>Итого обязательства</b>		<b>2 587</b>
<b>Итого собственный капитал и обязательства</b>		<b>70 061</b>
		<b>94 234</b>

Генеральный директор

С.В. Тирре



**Отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2018 года**

	Прим.	<b>2018</b> тыс. руб.	<b>2017</b> тыс. руб.
Выручка	6	10 720	6 928
Себестоимость	7	<u>-9 947</u>	<u>-6 723</u>
Валовая прибыль/(убыток)		773	205
Реализация основных средств		-	-
Инвестиционный доход – проценты по депозитам		818	717
Чистая прибыль/(убыток) от курсовых разниц		881	-224
Прочие расходы	8	-869	-3 000
Прочие доходы		1 043	-
Результат переоценки инвестиционного имущества		-10	-
Результат переоценки активов, предназначенных для продажи		<u>-28 466</u>	<u>-</u>
(Убыток) / прибыль до налогообложения	9	-25 830	-2 302
Налог на прибыль		-89	-70
<b>(УБЫТОК) / ПРИБЫЛЬ ЗА ГОД</b>		<b><u>-25 918</u></b>	<b><u>-2 372</u></b>
Прочий совокупный доход за год за вычетом налога		-	-
<b>ИТОГО СОВОКУПНЫЙ (УБЫТОК) / ДОХОД ЗА ГОД</b>		<b><u>- 25 918</u></b>	<b><u>-2 372</u></b>

Генеральный директор

С.В. Тирре



**Отчет об изменениях в капитале за год, закончившийся 31 декабря 2018 года**

	<b>Уставный капитал</b> <b>тыс. руб.</b>	<b>Добавочный капи- тал</b> <b>тыс. руб.</b>	<b>Нераспре- деленная прибыль</b> <b>тыс. руб.</b>	<b>Итого</b> <b>тыс. руб.</b>
<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>
Взнос денежных средств участником	-	10 200	-	10 200
Прибыль/(Убыток) за год	-	-	-2 372	-2 372
<b>Остаток на 31 декабря 2017 года</b>	<b>58 000</b>	<b>46 820</b>	<b>-11 928</b>	<b>92 892</b>
Взнос денежных средств участником	-	500	-	500
Прибыль/(Убыток) за год	-	-	-25 918	-25 918
<b>Остаток на 31 декабря 2017 года</b>	<b>58 000</b>	<b>42 820</b>	<b>-37 846</b>	<b>67 474</b>

Генеральный директор

C.B. Tirre



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 2018 года**

	<b>2018</b> <b>тыс. руб.</b>	<b>2017</b> <b>тыс. руб.</b>
<b>Денежные потоки от операционной деятельности</b>		
Денежные поступления от предоставления услуг	10 364	6 978
Денежные выплаты поставщикам товаров, работ и услуг	-2 555	-2 729
Денежные выплаты работникам	-4 690	-2 855
Налог на доходы физических лиц, удержаный и уплаченный в бюджет	-698	-423
Страховые взносы уплаченные	-1 406	-962
Земельный налог уплаченный	-715	-1 743
Проценты полученные	836	558
Налог, уплаченный в связи с применением упрощенной системы налогообложения	-120	-92
Прочие денежные потоки от операционной деятельности	115	-965
<b>Чистая сумма денежных средств, использованных в операционной деятельности</b>	<b>1 131</b>	<b>-2 234</b>
<b>Денежные потоки от инвестиционной деятельности</b>		
Приобретение нематериальных активов	-200	-
Поступления от реализации инвестиционных активов	1 644	-
Размещение краткосрочных депозитных вкладов	-63 627	-63 271
Поступления от погашения краткосрочных депозитных вкладов	59 532	55 795
<b>Чистая сумма денежных средств, привлеченных в инвестиционной деятельности</b>	<b>-2 651</b>	<b>-7 477</b>
<b>Денежные потоки от финансовой деятельности</b>		
Поступление денежных средств от участника	500	10 200
<b>Чистая сумма денежных средств, привлеченных в финансовой деятельности</b>	<b>500</b>	<b>10 200</b>
<b>Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю</b>	<b>55</b>	<b>-48</b>
<b>Чистое увеличение / (уменьшение) денежных средств и их эквивалентов</b>	<b>-965</b>	<b>441</b>
<b>Денежные средства и их эквиваленты на начало периода</b>	<b>1 835</b>	<b>1 394</b>
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец периода</b>	<b>871</b>	<b>1 835</b>

Генеральный директор

C.B. 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](http://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 оОт 06.09.2016

Доли в уставном капитале и номинальная стоимость распределены следующим образом:

Наименование лица	Доли на 31.12.2018
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 отношении некоторых российских компаний и граждан оказали негативное влияние на российскую экономику в 2018 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 2018 год является финансовой отчетностью Компании, подготовленной согласно МСФО.

Сопоставимый период за 2017 год являлся не 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:

31.12.18	31.12.17
----------	----------

#### **Обменный курс на конец года (к рублю)**

1 доллар США («долл. США»)	69,4706	57,6002
----------------------------	---------	---------

#### **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 производ-

ственной 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 5 000 рублей в месяц от Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Династия – Первый фонд недвижимости».
- В размере 15 000 рублей от Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Династия – Пятый фонд недвижимости».
- В размере 900 000 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 упрощённой системы налогообложения)***

Расходы по налогу на прибыль включают налог, уплачиваемый в связи с применением упрощённой 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 упрощённой 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 использованием 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 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 непроизводный 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 долевые инструменты***

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

Долговые и долевые 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**

##### ***Применение изменений к стандартам МСФО***

В январе 2016 года Совет по МСФО выпустил новый стандарт **МСФО (IFRS) 16 «Аренда»**. МСФО (IFRS) 16 упраздняет классификацию аренды на операционную и финансовую и представляет собой единое руководство по учету аренды у арендополучателя. Наиболее существенным ожидаемым эффектом от внедрения нового стандарта является увеличение активов и финансовых обязательств на балансе арендополучателя. Новое руководство заменяет стандарт МСФО (IAS) 17 «Аренда», а также

соответствующие интерпретации положений МСФО касательно аренды. МСФО (IFRS) 16 вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 г. и позднее.

В июне 2017 года Совет по МСФО выпустил интерпретацию (**IFRIC**) 23 «**Неопределенности в сфере налогообложения прибыли**». Данная интерпретация разъясняет, что компании должны для целей расчета текущего и отложенного налога применять трактовки налоговых неопределенностей, которые с высокой степенью вероятности будут приняты налоговыми органами. Интерпретация вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 г. или позднее. Указанная интерпретация не окажет существенного влияния на финансовую отчетность.

В октябре 2017 года Совет по МСФО выпустил поправку к **МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» под названием «Досрочно погашаемые финансовые инструменты с отрицательной компенсацией»**. Данная поправка касается финансовых активов, имеющих опцию досрочного погашения, условия которой таковы, что долговой инструмент досрочно погашается в размере переменной величины, которая может быть как больше, так и меньше, чем оставшаяся непогашенная величина контрактных денежных потоков, и разрешает квалифицировать такие инструменты либо по амортизированной стоимости, либо по справедливой стоимости через прочий совокупный доход. Поправка вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 г. или позднее, досрочное применение разрешено. Указанная поправка не окажет существенного влияния на финансовую отчетность в силу отсутствия описанных выше инструментов.

В феврале 2018 года Совет по МСФО выпустил поправку к **МСФО (IAS) 19 «Вознаграждения работникам» под названием «Изменение пенсионного плана, его сокращение или урегулирование (погашение)»**. Данная поправка устанавливает порядок определения пенсионных расходов в случае возникновения изменений в пенсионных планах с установленными выплатами. Поправка вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 г. или позднее. Указанная поправка не окажет существенного влияния на финансовую отчетность.

В марте 2018 года Совет по МСФО выпустил новую редакцию **Концептуальных основ финансовой отчетности**. В частности, вводятся новые определения активов и обязательств и уточненные определения доходов и расходов. Новая редакция документа вступает в силу для обязательного применения начиная с годовых периодов после 1 января 2020 г. В настоящее время Компания анализирует влияние новой редакции на финансовую отчетность.

В октябре 2018 года Совет по МСФО выпустил поправки к **МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» и МСФО (IAS) 8 «Учетная политика, изменения в бухгалтерских оценках и ошибки»**. Поправки в МСФО (IAS) 1 и МСФО (IAS) 8 вводят новое определение существенности. Поправки в МСФО (IAS) 1 и МСФО (IAS) 8 начинают действовать с 1 января 2020 г. или после этой даты. Досрочное применение разрешено. Указанные поправки не окажут существенного влияния на финансовую отчетность.

## 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 фактов, 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:

	<b>2018</b> тыс. руб.	<b>2017</b> тыс. руб.
Выручка от оказания услуг по управлению Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Династия – Первый фонд недвижимости»	277	499
Выручка от оказания услуг по управлению Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Династия – Пятый фонд недвижимости»	180	429
Выручка от оказания услуг по управлению Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Династия – Седьмой фонд недвижимости»	10 263	6 000

<b>Итого выручка</b>	<b>10 720</b>	<b>6 928</b>
----------------------	---------------	--------------

### 7. Себестоимость

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

	<b>2018</b> тыс. руб.	<b>2017</b> тыс. руб.
Заработка плата, включая резерв под неиспользованные отпуска	5 847	3 450
Страховые взносы	1 402	955
Расходы по содержанию имущества паевых инвестиционных фондов, находящихся в управлении Компании	247	542
Арендная плата	849	849
Аудиторские, консультационные и информационные услуги	946	492
Услуги банков	88	83
Оценка имущества паевых инвестиционных фондов, находящихся в управлении Компании	55	173
Услуги связи	82	63
Прочие расходы	431	116
<b>Итого себестоимость</b>	<b>9 947</b>	<b>6 723</b>

### 8. Прочие расходы

Прочие расходы Компании включают следующее:

	<b>2018</b> тыс. руб.	<b>2017</b> тыс. руб.
Земельный налог	715	1 743
Прочие расходы	154	1 257
<b>Итого прочие расходы</b>	<b>869</b>	<b>3 000</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>2018</b> тыс. руб.	<b>2017</b> тыс. руб.
<b>Текущий налог на прибыль</b>		
Расход по текущему налогу	-144	-77
	-144	-77
<b>Отложенный налог</b>		
Отложенное налогообложение	56	7
	56	7
<b>Итого расчеты по налогу на прибыль</b>	<b>-89</b>	<b>-70</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 2018 и 2017 гг.

### **Отложенные налоги**

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

	<b>31.12.2018</b> тыс. руб.	<b>31.12.2017</b> тыс. руб.
Резерв под неиспользованные отпуска	43	75
Прочие разницы, связанные с применением кассового метода для расчёта налога – отложенные налоговые активы	115	-
Прочие разницы, связанные с применением кассового метода для расчёта налога – отложенные налоговые обязательства	-88	-60
Отложенные налоговые активы	158	75
Отложенные налоговые обязательства	-88	-60
<b>Отложенные налоговые активы/(обязательства), нетто</b>	<b>71</b>	<b>15</b>

### **10. Основные средства и инвестиционное имущество**

Основные средства по состоянию на 31.12.2018 (31.12.2017)

	<b>31.12.2018</b> тыс. руб.	<b>31.12.2017</b> тыс. руб.
Офисное оборудование и прочие основные средства	188	142
<b>Итого по стоимости приобретения</b>	<b>188</b>	<b>142</b>
Начисленная амортизация	-188	-142
<b>Балансовая стоимость</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

По решению руководства Компании по состоянию на 31.12.2017 жилые помещения были переведены в инвестиционное имущество. Все инвестиционное имущество принадлежит Компании на правах собственности и не является предметом каких-либо договоров залога. Анализ инвестиционного имущества приведен ниже:

Инвестиционное имущество по состоянию на конец отчетного периода

	<b>31.12.2018</b> тыс. руб.	<b>31.12.2017</b> тыс. руб.
Земельные участки	-	54 036
Жилые помещения	16 990	17 000
<b>Балансовая стоимость</b>	<b>16 990</b>	<b>71 036</b>

По состоянию на 31 декабря 2018 года, 31 декабря 2017 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. По состоянию на 31.12.2018 земельные участки были переведены в состав активов, предназначенных для продажи. Была произведена их уценка до величины справедливой стоимости в сумме 25 570 тыс. руб., результат переоценки в сумме -28 466 тыс. руб. отражен в отчете о совокупном доходе.

### **11. Торговая и прочая дебиторская задолженность**

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

<b>31.12.2018</b> тыс. руб.	<b>31.12.2017</b> тыс. руб.
--------------------------------	--------------------------------

ЗПИФ Недвижимости "Династия - Первый фонд недвижимости"		0	35
ЗПИФ Недвижимости "Династия - Пятый фонд недвижимости"		15	23
ЗПИФ Недвижимости "Династия - Седьмой фонд недвижимости"		900	500
Прочая дебиторская задолженность		178	299
		<hr/>	<hr/>
		1 093	858
		<hr/>	<hr/>

## 12. Краткосрочные финансовые вложения

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

Наименование банка	Кредитный рейтинг	Валюта вложений	Процентная ставка, % годовых	31.12.2018	Срок погашения
Северо-Западный банк	Fitch-Ratings:				
ПАО Сбербанк	BBB-	RUR	5,9%	20 000	22.03.2019
Северо-Западный банк	Fitch-Ratings:				
ПАО Сбербанк	BBB-	USD	1,71%	5 166	04.03.2019
<b>Итого</b>				<b>25 166</b>	

Наименование банка	Кредитный рейтинг	Валюта вложений	Процентная ставка, % годовых	31.12.2017	Срок погашения
Северо-Западный банк	Fitch-Ratings:				
ПАО Сбербанк	BBB-	RUR	5,43%	16 159	22.02.2018
Северо-Западный банк	Fitch-Ratings:				
ПАО Сбербанк	BBB-	USD	0,98%	4 255	23.04.2018
<b>Итого</b>				<b>20 414</b>	

## 13. Денежные средства и их эквиваленты

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

	Рейтинг (Fitch Ratings)	Валюта размещения	31.12.2018	31.12.2017
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО "СБЕРБАНК РОССИИ"	BBB-	RUR	871	1 833
ПАО "Банк Санкт-Петербург"	BB-	RUR	-	2
<b>Итого</b>			<b>871</b>	<b>1 835</b>

## 14. Выпущенный капитал

Выпущенный капитал состоит из:

	31.12.2018	31.12.2017
уставный капитал	58 000	58 000
Добавочный капитал	47 320	46 820
	<hr/>	<hr/>
	105 320	104 820
	<hr/>	<hr/>

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

## 15. Кредиторская задолженность

Выпущенный капитал состоит из:

**31.12.2018                    31.12.2017**

<b>Кредиторская задолженность</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>тыс. руб.</b>
Задолженность перед поставщиками и подрядчиками	6	1
Задолженность перед сотрудниками по заработной плате	-	-
Оплата за земельный участок	1 644	-
Авансы от покупателей и заказчиков	-	-
Задолженность по страховым взносам	-	-
	1 650	1

  

<b>Налоги к выплате</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>тыс. руб.</b>
Налог, уплачиваемый по упрощённой системе налогообложения	51	26
Земельный налог	179	179
	230	205

  

<b>Резервы предстоящих расходов и платежей</b>	<b>тыс. руб.</b>	<b>тыс. руб.</b>
Краткосрочные вознаграждения работникам (i)	620	1 075
	620	1 075

(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. Заемные средства отсутствуют. В 2018 и 2017 годах общая стратегия Компании не изменилась.

### Обязательные требования к минимальному размеру собственных средств Компании

По состоянию на отчётную дату и в течение отчёtnого 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 21 874 тыс. руб. в 2017 г. и 23 452 тыс. руб. в 2018 г.

А именно:

	<b>31.12.18</b>	<b>31.12.17</b>
	<b>тыс. руб.</b>	<b>тыс. руб.</b>
Размер собственных средств	23 452	21 874
Нормативный размер собственных средств	20 000	20 000
Превышение размера собственных средств над нормативным	3 452	1 874

## 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 2018 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**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Денежные средства (расчетные счета в банках)	871	1 835
Депозиты в кредитных учреждениях	25 166	20 414
Налоги и взносы к возмещению	-	16
<b>Дебиторская задолженность</b>	<b>1 093</b>	<b>858</b>
<b>Величина максимального кредитного риска</b>	<b>27 129</b>	<b>23 123</b>

#### **классификация финансовых активов по кредитным рейтингам**

<b>на 31 декабря 2018</b>	<b>BB+</b>	<b>BBB-</b>	<b>BB-</b>	<b>Кредитный рейтинг не присвоен</b>	<b>Всего</b>
<b>(агентство Fitch Ratings)</b>					
Денежные средства (расчетные счета в банках)	-	871	-	-	871
Депозиты в банках	-	25 166	-	-	25 166
Дебиторская задолженность	-	-	-	1 093	1 093
<b>ИТОГО</b>	<b>-</b>	<b>26 036</b>	<b>-</b>	<b>1 093</b>	<b>27 129</b>

<b>на 31 декабря 2017</b>	<b>BB+</b>	<b>BBB-</b>	<b>BB-</b>	<b>Кредитный рейтинг не присвоен</b>	<b>Всего</b>
<b>(агентство Fitch Ratings)</b>					
Денежные средства (расчетные счета в банках)	0	1 835	0	0	1 835
Депозиты в банках	0	20 414	0	0	20 414
Предоставленные займы	0	0	0	0	0
Предоплаты	0	0	0	16	16
Дебиторская задолженность	0	0	0	858	858

<b>ИТОГО</b>	<b>0</b>	<b>22 249</b>	<b>0</b>	<b>874</b>	<b>23 123</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:

#### **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 2018	Меньше 1 меся- ца	От 1 до 3 ме- сяцев	От 3 до 12 ме- сяцев	Без срока погашения	Итого
<b>АКТИВЫ</b>					
Денежные средства и их эквиваленты	871	-	-	-	871
Депозиты в банках	-	25 166	-	-	25 166
Инвестиционная собственность	-	-	-	16 990	16 990
Дебиторская задолженность	915	178	-	-	1 093
Активы, предназначенные для продажи	-	-	25 570	-	25 570
Основные средства и нематериальные активы	-	-	-	213	213
Отложенные налоговые активы	-	-	158	-	158
<b>Итого активы</b>	<b>1 786</b>	<b>25 343</b>	<b>25 728</b>	<b>17 203</b>	<b>70 061</b>
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
Кредиторская задолженность	-	2 449	-	-	2 449
Обязательства по налогу на прибыль	-	51	-	-	51
Отложенные налоговые обязательства	-	0	88	-	88
<b>Итого обязательства</b>	<b>0</b>	<b>2 500</b>	<b>88</b>	<b>17 203</b>	<b>2 587</b>
<b>Чистая позиция</b>	<b>1 786</b>	<b>22 844</b>	<b>25 641</b>	<b>17 203</b>	<b>67 474</b>

на 31 декабря 2017	Меньше 1 меся- ца	От 1 до 3 ме- сяцев	От 3 до 12 ме- сяцев	Без срока погашения	Итого
<b>АКТИВЫ</b>					
Денежные средства и их эквиваленты	1 835	-	-	-	1 835
Займы выданные	-	-	-	-	-

Депозиты в банках	16 159	4 255	-	20 414
Инвестиционная собственность	-	-	-	-
Дебиторская задолженность	559	299	-	858
Предоплаты	-	-	-	-
Инвестиционное имущество	-	-	71 036	71 036
Прочие активы	-	-	16	16
Отложенные налоговые активы	-	-	75	75
<b>Итого активы</b>	<b>2 394</b>	<b>16 458</b>	<b>4 346</b>	<b>71 036</b>
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
Кредиторская задолженность	-	1 256	-	1 256
Обязательства по налогу на прибыль	-	26	-	26
Отложенные налоговые обязательства	-	-	60	60
<b>Итого обязательства</b>	<b>0</b>	<b>1 282</b>	<b>60</b>	<b>1 342</b>
<b>Чистая позиция</b>	<b>2 394</b>	<b>15 176</b>	<b>4 286</b>	<b>71 036</b>
				<b>92 892</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

	<b>2018</b> тыс. руб.	<b>2017</b> тыс. руб.
Минимальные арендные платежи	849	849
	<b>849</b>	<b>849</b>

### Обязательства будущих периодов по договорам операционной аренды

	<b>31 декабря 2018</b> тыс. руб.	<b>31 декабря 2017</b> 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 Отчитывающимся предприятием;
2. Тирре Светлана Викторовна – частное лицо входит в состав старшего руководящего персонала Отчитывающегося предприятия (является генеральным директором).

За отчетный период были произведены следующие операции со связанными сторонами:  
 Внесение вклада в имущество Общества Козыревым С.А. в сумме 500 тыс. руб.

Выплата заработной платы Генеральному директору Тирре С.В. в сумме 436 тыс. руб.

**Вознаграждение генеральному директору**

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

	<b>2018</b> <b>тыс. руб.</b>	<b>2017</b> <b>тыс. руб.</b>
Краткосрочные вознаграждения	436	365
	<b>436</b>	<b>365</b>

**21. События после отчетной даты**

Существенные события после отчётной даты отсутствуют.

**22. Утверждение финансовой отчетности**

Финансовая отчетность Компании за год, закончившийся 31 декабря 2018 года, была утверждена руководством 29 апреля 2019 года.

Тирре Светлана Викторовна  
Генеральный директор  
ООО «УК «Династия»

Прошито и пронумеровано 26

Образатъ членъ листовъ

