

**ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ  
В СООТВЕСТВИИ С МСФО  
ООО УК «Развитие»  
с заключением  
независимой аудиторской организации  
за год, закончившийся  
31 декабря 2016 года**

## СОДЕРЖАНИЕ

|                                                                                                                                                       |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОЙ АУДИТОРСКОЙ<br>ОРГАНИЗАЦИИ.....                                                                                    | 3  |
| ПОДТВЕРЖДЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ<br>И УТВЕРЖДЕНИЕ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ<br>31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА ..... | 6  |
| ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ ЗА 31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА .....                                                                                            | 7  |
| ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ<br>2016 ГОДА .....                                                                        | 8  |
| ОТЧЕТ О СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ<br>2016 ГОДА .....                                                                         | 9  |
| ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В СОБСТВЕННОМ КАПИТАЛЕ ЗА ГОД,<br>ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА.....                                                         | 10 |
| ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31<br>ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА .....                                                                 | 11 |
| ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МСФО<br>ООО УК «РАЗВИТИЕ» ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА .....                        | 12 |
| 1. Основная деятельность Компании .....                                                                                                               | 12 |
| 2. Экономическая среда, в которой Компания осуществляет свою деятельность .....                                                                       | 12 |
| 3. Принципы составления финансовой отчетности.....                                                                                                    | 13 |
| 4. Основные положения Учетной политики.....                                                                                                           | 13 |
| 5. Денежные средства и их эквиваленты .....                                                                                                           | 20 |
| 6. Средства в финансовых организациях .....                                                                                                           | 21 |
| 7. Основные средства и нематериальные активы .....                                                                                                    | 21 |
| 8. Торговая и прочая дебиторская задолженность.....                                                                                                   | 21 |
| 9. Прочие краткосрочные обязательства .....                                                                                                           | 22 |
| 10. Уставный капитал .....                                                                                                                            | 22 |
| 11. Предоставление услуг .....                                                                                                                        | 22 |
| 12. Административные и прочие операционные расходы .....                                                                                              | 22 |
| 13. Налог на прибыль.....                                                                                                                             | 22 |
| 14. Управление рисками .....                                                                                                                          | 23 |
| 15. Управление капиталом .....                                                                                                                        | 26 |
| 16. Справедливая стоимость финансовых инструментов.....                                                                                               | 26 |
| 17. Операции со связанными сторонами .....                                                                                                            | 26 |
| 18. События после отчетной даты.....                                                                                                                  | 27 |

117393 Москва, ул. Академика Пилюгина, д. 12, корп. 2, оф. 551

Телефон: (985) 363 9999

E-mail: [office@marka-audit.ru](mailto:office@marka-audit.ru)

<http://www.marka-audit.ru>

## Аудиторское заключение независимого аудитора

Общему собранию участников (единственному участнику)

Общества с ограниченной ответственностью

Управляющая компания «Развитие»

### Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой финансовой отчетности Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Развитие» (далее – «Общество»), состоящей из отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2016 года и отчетов о прибылях и убытках, о совокупном доходе, об изменениях в собственном капитале и о движении денежных средств за 2016 год, а также примечаний к годовой финансовой отчетности, состоящих из краткого изложения основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая к настоящему аудиторскому заключению годовая финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение Общества по состоянию на 31 декабря 2016 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2016 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее – «МСФО»).

### Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (далее – «МСА»). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана далее 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.

### Прочая информация

Руководство Общества несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация содержит полный Годовой отчет ООО УК «Развитие» за 2016 год, который, как ожидается, будет предоставлен нам после даты выдачи аудиторского заключения.

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

В связи с проведением нами аудита годовой финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные

несоответствия между прочей информацией и годовой финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иные признаки существенных искажений.

Если при ознакомлении с полным Годовым отчетом ООО УК «Развитие» за 2016 год мы делаем вывод о том, что он содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом руководству Общества.

### **Ответственность руководства за годовую финансовую отчетность**

Руководство Общества 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 его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

### **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 сговор, 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 бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством Общества;
- 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 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.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством Общества, доводя до его 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.

Руководитель Департамента методологии  
и внутреннего контроля качества  
ООО «МАРКА АУДИТ»,  
Руководитель аудиторской проверки



Гришина Ю.В.

Доверенность № 26 от 05.03.2012 г.  
Квалификационный аттестат аудитора  
№ 01-000457 от 23.01.2012 г.  
Член СРО ААС ОРНЗ 21606047627

Дата аудиторского заключения  
«21» апреля 2017 года  
Москва, Российская Федерация

#### Сведения об аудируемом лице

**Наименование:**

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Развитие» (ООО УК «Развитие»)

**Место нахождения:**

125319, РФ, город Москва, проезд Кочновский, дом 4, корпус 3

**Государственная регистрация:**

Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве 07 мая 2014 года за основным государственным регистрационным номером 1147746525398

#### Сведения об аудиторе

**Наименование:**

Общество с ограниченной ответственностью «МАРКА АУДИТ» (ООО «МАРКА АУДИТ»)

**Место нахождения:**

117393, г. Москва, ул. Академика Пилюгина, д. 12, корп. 2, оф. 551

**Государственная регистрация:**

Зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве 05 апреля 2011 года за основным государственным регистрационным номером 1117746256143  
Общество создано путем реорганизации в форме преобразования ЗАО «Марка Аудит», зарегистрированного МРП 22 июня 1993 года, свидетельство № 527.731.

**Членство в саморегулируемой организации аудиторов:**

Саморегулируемая организация аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС)  
ОРНЗ 11606072231

**ПОДТВЕРЖДЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА**

Руководство ООО УК «Развитие» отвечает за подготовку финансовой отчетности, достоверно отражающей во всех существенных аспектах финансовое состояние ООО УК «Развитие» по состоянию за 31 декабря 2016 года, а также результаты его деятельности, движение денежных средств и изменения в капитале ООО УК «Развитие» за год, закончившийся 31 декабря 2016 года, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

При подготовке финансовой отчетности руководство несет ответственность за:

- выбор надлежащих принципов бухгалтерского учета и их последовательное применение;
- применение обоснованных оценок и расчетов;
- соблюдение требований МСФО и раскрытие всех существенных отклонений от МСФО в примечаниях к финансовой отчетности;
- подготовку финансовой отчетности, исходя из допущения, что ООО УК «Развитие» будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, за исключением случаев, когда такое допущение неправомерно.

Руководство также несет ответственность за:

- разработку, внедрение и обеспечение функционирования эффективной и надежной системы внутреннего контроля в ООО УК «Развитие»;
- принятие мер в пределах своей компетенции для сохранности активов ООО УК «Развитие»;
- выявление и предотвращение фактов мошенничества и прочих злоупотреблений.

Настоящая финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2016 года, была утверждена Главным бухгалтером и Генеральным директором ООО УК «Развитие» 17 апреля 2017 года.



**Генеральный директор  
Самойлович Д.Л.**



**Главный бухгалтер  
Иванова Е.С.**

**17 апреля 2017 года**

**ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ**  
**ЗА 31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА**  
(в тысячах рублей)

| Наименование статей баланса                       | Примечание | 2016           | 2015           |
|---------------------------------------------------|------------|----------------|----------------|
| <b>Активы</b>                                     |            |                |                |
| Денежные средства и их эквиваленты                | 5          | 3 452          | 882            |
| Средства в финансовых организациях                | 6          | 102 783        | 97 006         |
| Основные средства и нематериальные активы         | 7          | 183            | 299            |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность       | 8          | 3 916          | 2 130          |
| Налог на прибыль                                  | 13         | 89             | 1 013          |
| <b>Итого активов</b>                              |            | <b>110 423</b> | <b>101 330</b> |
| <b>Собственный капитал</b>                        |            |                |                |
| Уставный капитал                                  | 10         | 85 000         | 85 000         |
| Нераспределенная прибыль                          |            | 21 781         | 14 795         |
| <b>Итого капитал</b>                              |            | <b>106 781</b> | <b>99 795</b>  |
| <b>Краткосрочные обязательства</b>                |            |                |                |
| Прочие краткосрочные обязательства                | 9          | 3 336          | 1 535          |
| Обязательства по оплате налога на прибыль         | 13         | 306            | -              |
| <b>Итого обязательства</b>                        |            | <b>3 642</b>   | <b>1 535</b>   |
| <b>Итого обязательств и собственного капитала</b> |            | <b>110 423</b> | <b>101 330</b> |



Генеральный директор  
Самойлович Д.Л.

Главный бухгалтер  
Иванова Е.С.

17 апреля 2017 года

Примечания на стр. 12-27 являются неотъемлемой частью настоящей финансовой отчетности.

**ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ**  
**ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА**  
 (в тысячах рублей)

| Наименование статей                                              | Примечание | 2016           | 2015          |
|------------------------------------------------------------------|------------|----------------|---------------|
| Предоставление услуг                                             | 11         | 21 600         | 21 600        |
| Себестоимость предоставляемых услуг                              |            | -              | -             |
| <b>Валовая прибыль</b>                                           |            | <b>21 600</b>  | <b>21 600</b> |
| Административные расходы и прочие операционные расходы           | 12         | (22 729)       | (15 050)      |
| <b>Операционная прибыль / (убыток)</b>                           |            | <b>(1 129)</b> | <b>6 550</b>  |
| Процентные доходы                                                | 6          | 10 081         | 8 916         |
| <b>Прибыль от продолжающейся деятельности до налогообложения</b> |            | <b>8 952</b>   | <b>15 466</b> |
| Расходы по налогу на прибыль                                     | 13         | (1 967)        | (3 086)       |
| <b>Прибыль за период</b>                                         |            | <b>6 986</b>   | <b>12 380</b> |



Генеральный директор  
Самойлович Д.Л.



Главный бухгалтер  
Иванова Е.С.

17 апреля 2017 года

Примечания на стр. 12-27 являются неотъемлемой частью настоящей финансовой отчетности.

**ОТЧЕТ О СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ**  
**ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА**  
(в тысячах рублей)

| Наименование статей                                                | Примечание | 2016         | 2015          |
|--------------------------------------------------------------------|------------|--------------|---------------|
| <b>Прибыль за период, признанный в отчете о прибылях и убытках</b> |            | <b>6 986</b> | <b>12 380</b> |
| Налог на прибыль, относящийся к прочему совокупному доходу         |            | -            | -             |
| Прочий совокупный доход за вычетом налога                          |            | -            | -             |
| <b>Совокупный доход за период</b>                                  |            | <b>6 986</b> | <b>12 380</b> |



Генеральный директор  
Самойлович Д.Л.

17 апреля 2017 года



Главный бухгалтер  
Иванова Е.С.

**ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В СОБСТВЕННОМ КАПИТАЛЕ  
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА**  
(в тысячах рублей)

|                                      | Примечание | Уставный капитал | Нераспределенная прибыль | Итого собственного капитала |
|--------------------------------------|------------|------------------|--------------------------|-----------------------------|
| Остаток за 31 декабря 2014 года      | 10         | 85 000           | 2 415                    | 87 415                      |
| Прибыль за текущий финансовый период |            | -                | 12 380                   | 12 380                      |
| Остаток за 31 декабря 2015 года      |            | 85 000           | 14 795                   | 99 795                      |
| Прибыль за текущий финансовый период |            | -                | 6 986                    | 6 986                       |
| Остаток за 31 декабря 2016 года      |            | 85 000           | 21 781                   | 106 781                     |

Генеральный директор  
Самойлович Д.Л.

17 апреля 2017 года

Главный бухгалтер  
Иванова Е.С.

Примечания на стр. 12-27 являются неотъемлемой частью настоящей финансовой отчетности.

**ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ**  
**ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА**  
(в тысячах рублей)

|                                                                                                                        | Примечание | 2016         | 2015           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|----------------|
| <b>Денежные средства от операционной деятельности</b>                                                                  |            |              |                |
| Доходы от предоставления услуг                                                                                         | 11         | 21 600       | 21 600         |
| Процентные доходы                                                                                                      | 6          | 9 304        | 8 535          |
| Уплаченные административные и прочие операционные расходы                                                              |            | (22 320)     | (14 451)       |
| Уплаченный налог на прибыль                                                                                            |            | (736)        | (4 803)        |
| <b>Денежные средства, полученные от операционной деятельности до изменений в операционных активах и обязательствах</b> |            | <b>7 848</b> | <b>10 881</b>  |
| <b>Изменение в операционных активах и обязательствах</b>                                                               |            |              |                |
| Чистое (увеличение) по краткосрочным депозитам в банках                                                                | 6          | (5 000)      | (16 000)       |
| Чистое (увеличение) по прочим активам                                                                                  |            | (1 786)      | (113)          |
| Чистое увеличение по прочим обязательствам                                                                             |            | 1 606        | 563            |
| <b>Чистые денежные средства, (использованные в) полученные от операционной деятельности</b>                            |            | <b>2 668</b> | <b>(4 658)</b> |
| <b>Денежные средства от инвестиционной деятельности</b>                                                                |            |              |                |
| Приобретение основных средств и нематериальных активов                                                                 | 7          | (98)         | (214)          |
| <b>Чистые денежные средства использованные инвестиционной деятельности</b>                                             |            | <b>(98)</b>  | <b>(214)</b>   |
| <b>Денежные средства от финансовой деятельности</b>                                                                    |            |              |                |
| Внесение уставного капитала                                                                                            | 10         | -            | -              |
| <b>Чистые денежные средства, полученные от финансовой деятельности</b>                                                 |            | <b>-</b>     | <b>-</b>       |
| <b>Чистый (отток) / прирост денежных средств</b>                                                                       |            | <b>2 570</b> | <b>(4 872)</b> |
| Денежные средства на начало года                                                                                       | 5          | 882          | 5 754          |
| Денежные средства на конец года                                                                                        | 5          | 3 452        | 882            |



Генеральный директор  
Самойлович Д.Л.

17 апреля 2017 года

Главный бухгалтер  
Иванова Е.С.

## **ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ В СООТВЕТСТВИИ С МСФО ООО УК «РАЗВИТИЕ» ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА**

### **1. Основная деятельность Компании**

Данная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности.

ООО УК «Развитие» - организация, созданная в соответствии с законодательством РФ в форме общества с ограниченной ответственностью, зарегистрированная «07» мая 2014 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным номером 1147746525398 (далее-Компания).

Учредителем и единственным участником Компании по состоянию на 31 декабря 2016 года является гражданин Российской Федерации Васильев Сергей Анатольевич.

Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 15 августа 2014 года №21-000-1-00978 предоставлена Центральным банком Российской Федерации (Банком России) без ограничения срока действия.

С 09 декабря 2015 года ООО УК «Развитие» является членом Некоммерческого партнерства «Национальная лига управляющих».

Основным видом деятельности Компании является осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами. В 2016 году Компания осуществляла доверительное управление паевым инвестиционным фондом: Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Достижение».

Компания зарегистрирована по адресу: Российская Федерация, 125319, г. Москва, Кочновский проезд, дом 4, корпус 3. Фактическое место нахождения Компании совпадает с указанным адресом регистрации.

Основным местом ведения деятельности Компании является Российская Федерация.

По состоянию на 31 декабря 2016 года численность сотрудников составила: 8 человек (2015 год: 10 человек).

### **2. Экономическая среда, в которой Компания осуществляет свою деятельность**

В России продолжаются экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной инфраструктуры, которая отвечала бы требованиям рыночной экономики. Стабильность российской экономики будет во многом зависеть от хода этих реформ, а также от эффективности предпринимаемых Правительством мер в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики.

Компания осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. Вследствие этого, Компания подвержена экономическим и финансовым рискам на рынках Российской Федерации, которые проявляют характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Нормативная правовая база и налоговое законодательство продолжают совершенствоваться, но допускают возможность разных толкований и подвержены часто вносимым изменениям, которые в совокупности с другими недостатками правовой и фискальной систем создают дополнительные трудности для предприятий, осуществляющих свою деятельность в Российской Федерации.

На момент подписания данной финансовой отчетности Руководство не может в полной мере оценить влияние текущей экономической ситуации на деятельность Компании, так как значительная неопределенность все еще присутствует. Прилагаемая финансовая отчетность отражает оценку руководством Компании возможного влияния существующих условий осуществления финансово-хозяйственной деятельности на результаты деятельности и финансовое положение Компании. Последующее развитие условий осуществления финансово-хозяйственной деятельности может отличаться от оценки руководства.

### **3. Принципы составления финансовой отчетности**

Данная финансовая отчетность представлена в тысячах российских рублей, если не указано иное. Настоящая финансовая отчетность подготовлена на основе принципа исторической стоимости, за исключением определенных финансовых активов и обязательств, учтенных по справедливой стоимости.

ООО УК «Развитие» зарегистрирована на территории Российской Федерации, и ведет бухгалтерский учет в соответствии с Российскими стандартами бухгалтерского учета (далее – «РСБУ»). Прилагаемая финансовая отчетность, составленная на основе бухгалтерских записей Компании, была соответствующим образом скорректирована с целью приведения ее в соответствие с МСФО.

Данная финансовая отчетность подготовлена на основе принципа непрерывно действующей организации. Используя это суждение, в Компании учитывались существующие намерения, прибыльность операций, имеющиеся в наличии финансовые ресурсы и воздействие текущей экономической ситуации на деятельность Компании.

### **4. Основные положения Учетной политики**

#### **Денежные средства и их эквиваленты**

Денежные средства и их эквиваленты представляют собой статьи, которые могут быть конвертированы в денежные средства в течение одного дня. К денежным средствам и их эквивалентам относятся: наличные денежные средства (наличная валюта и платежные документы в кассе Компании), все депозиты в банках типа «овернайт» (кредиты на один день и на выходные с пятницы до понедельника) и «до востребования». К денежным средствам и их эквивалентам также относятся краткосрочные инвестиции, обращающиеся на активном рынке, и со сроком погашения не более трех месяцев, а также овердрафты. Овердрафты отражаются в текущих обязательствах в составе отчета о финансовом положении.

Суммы, в отношении которых имеются какие-либо ограничения на их использование, исключаются из состава денежных средств и их эквивалентов.

Денежные средства и их эквиваленты отражаются по справедливой стоимости. Общее изменение денежных средств и их эквивалентов за отчетный период, то есть разница между величиной на начало и конец отчетного периода, расшифровывается в Отчете о движении денежных средств, где притоки и оттоки денежных средств отражаются в разрезе операционной, инвестиционной и финансовой деятельности.

#### **Запасы**

Товарно-материальные запасы учитываются по наименьшей из двух величин: себестоимости и чистой цене продажи. Чистая цена продажи – это расчетная цена продажи за вычетом расходов на завершение производства и осуществление продажи.

При отпуске товарно-материальных запасов в производство или ином выбытии их оценка производится организацией по себестоимости каждой единицы.

#### **Финансовые инструменты**

Финансовые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытков, представляют собой финансовые активы или обязательства, которые:

- приобретаются или возникают, главным образом, с целью продажи или выкупа в краткосрочном периоде;
- являются частью портфеля идентифицируемых финансовых инструментов, управление которыми осуществляется совместно, и недавние операции с которыми свидетельствуют о тенденции к получению прибыли в краткосрочном периоде;
- являются производными (за исключением производных финансовых инструментов, созданных и фактически использующихся как инструменты хеджирования).

Компания определяет финансовые активы и обязательства в категорию оцениваемых по

справедливой стоимости, изменения которых отражаются в составе прибыли или убытка, если выполняется одно из следующих условий:

- управление активами или обязательствами и их оценка осуществляется на основе справедливой стоимости;
- такой подход полностью или существенно устраняет эффект несоответствия в бухгалтерском учете, которое иначе существовало бы; или
- актив или обязательство содержит встроенный производный финансовый инструмент, который существенно изменяет потоки денежных средств, которые при его отсутствии ожидались бы по договору.

Чистая позиция по всем производным финансовым инструментам, предназначенным для торговли, имеющим положительную справедливую стоимость, а также купленные опционные контракты отражаются как активы. Чистая позиция по всем производным финансовым инструментам, предназначенным для торговли, имеющим отрицательную справедливую стоимость, а также выпущенные опционные контракты отражаются как обязательства. Компания может заключать встречные договоры с банками-контрагентами для целей валютно-обменных операций. Несмотря на то, что данные договоры являются юридически отдельными, они учитываются на нетто-основе как один договор с производными финансовыми инструментами (валютные свопы), где (I) данные договоры, которые являются встречными, заключены в одно и то же время, (II), с одним и тем же контрагентом, (III), они ассоциируются с одним риском и (IV) нет видимой бизнес цели для структурирования сделок по отдельности и возможности достичь цели в рамках одной транзакции.

Дебиторская задолженность представляет собой непроеизводные финансовые активы с фиксированными или определенными платежами, не котируемые на активно функционирующем рынке, за исключением тех, которые:

- Компания намеревается продать незамедлительно или в краткосрочном периоде;
- в момент первоначального признания Компания определяет в категорию оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка;
- в момент первоначального признания Компания определяет в категорию имеющихся в наличии для продажи; либо
- по которым Компания может не возместить все первоначально осуществленные инвестиции по причинам, отличным от обесценения дебиторской задолженности.

Инвестиции, удерживаемые до погашения, представляют собой непроеизводные финансовые активы с фиксированными или определенными платежами и фиксированным сроком погашения, которые Компания намерена и способна удерживать до наступления срока погашения, за исключением тех, которые:

- в момент первоначального признания Компания определяет в категорию оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка;
- Компания определяет в категорию имеющихся в наличии для продажи; либо
- соответствуют определению дебиторской задолженности.

Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, представляют собой те финансовые активы, которые определяются в категорию имеющихся в наличии для продажи или не подпадают под определение дебиторской задолженности, инвестиций, удерживаемых до погашения, или финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка.

Руководство определяет категорию, к которой следует отнести финансовый инструмент, в момент его первоначального признания.

### **Первоначальное признание**

Финансовые активы и обязательства отражаются в отчете о финансовом положении, когда Компания вступает в договорные отношения, предметом которых являются указанные инструменты. Все случаи стандартных операций с финансовыми активами отражаются на дату осуществления расчетов.

### **Оценка**

Финансовый актив или обязательство первоначально оцениваются по справедливой

стоимости плюс, в случае финансового актива или обязательства, оцениваемых не по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, затраты по сделкам, относимые напрямую к приобретению или выпуску финансового актива или обязательства. После первоначального признания финансовые активы, включая производные финансовые инструменты, являющиеся активами, оцениваются по их справедливой стоимости без вычета каких-либо затрат по сделкам, которые могли быть понесены в результате продажи или иного выбытия, за исключением:

- дебиторской задолженности, которая оценивается по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки;
- инвестиций, удерживаемых до погашения, которые оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки; и
- инвестиций в долевыми инструментами, не имеющие рыночных котировок на активно функционирующем рынке, и справедливую стоимость которых нельзя определить с достаточной степенью уверенности.

Подобные инструменты отражаются по фактическим затратам. Все финансовые обязательства, за исключением финансовых обязательств, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период, включая производные финансовые инструменты, и финансовых обязательств, возникающих, когда перевод финансового актива, отраженного по справедливой стоимости, не отвечает критериям прекращения признания, оцениваются по амортизированной стоимости.

Амортизированная стоимость определяется с использованием метода эффективной процентной ставки. Величина премий и дисконтов, а также суммы первоначальных затрат по сделкам включаются в балансовую стоимость соответствующего инструмента и амортизируются исходя из эффективной процентной ставки данного инструмента. В случае если оценка, основанная на общедоступных рыночных данных, свидетельствует об увеличении или уменьшении справедливой стоимости актива или обязательства по отношению к сумме первоначального признания, прибыль или убыток сразу признается в составе прибыли или убытка.

В случае, если величина первоначальной прибыли или первоначального убытка оценивается с использованием не только общедоступных рыночных данных, то величина такой прибыли или такого убытка признается в составе доходов или расходов будущих периодов и амортизируется в соответствии с выбранным методом на протяжении всего срока действия актива или обязательства или признается в момент появления общедоступных рыночных данных или в момент выбытия данного актива или обязательства.

### ***Принцип оценки по справедливой стоимости***

Справедливая стоимость финансовых инструментов определяется на основании их рыночных котировок по состоянию на отчетную дату без вычета каких-либо затрат по сделкам. В случае невозможности получения рыночных котировок справедливая стоимость определяется с использованием ценовых моделей или методов дисконтирования потоков денежных средств.

В случае использования методов дисконтирования потоков денежных средств, предполагаемые будущие потоки денежных средств определяются на основании наиболее вероятного прогноза руководства, а в качестве ставки дисконтирования используется рыночная ставка по состоянию на отчетную дату по финансовому инструменту с аналогичными сроками и условиями.

В случае использования ценовых моделей исходные данные определяются на основании рыночных показателей по состоянию на отчетную дату. Справедливая стоимость производных финансовых инструментов, не обращающихся на бирже, определяется как сумма, которую Компания получила бы или заплатила бы при расторжении договора по состоянию на отчетную дату с учетом текущих рыночных условий и кредитоспособности контрагентов по сделке.

### ***Прибыли и убытки, возникающие при последующей оценке***

Прибыль или убыток, возникающие при изменении справедливой стоимости финансового актива или обязательства, отражаются следующим образом:

- прибыль или убыток по финансовому инструменту, классифицированному в категорию

оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, отражаются в составе прибыли или убытка;

- прибыль или убыток по финансовому активу, имеющемуся в наличии для продажи, отражается в составе прочего совокупного дохода (за исключением убытков от обесценения и прибылей или убытков от пересчета остатков в иностранной валюте) до момента прекращения признания актива, с одновременным отнесением накопленных прибылей или убытков, ранее отражавшихся в составе прочего совокупного дохода, в состав прибыли или убытка.

Процентные доходы по долговым ценным бумагам, имеющимся в наличии для продажи, отражаются в момент возникновения в составе прибыли или убытка и рассчитываются с использованием метода эффективной процентной ставки.

Дивиденды по долевым инструментам, имеющимся в наличии для продажи, признаются в составе отчета о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе в момент, когда установлено право получения платежа и есть вероятность, что дивиденды будут получены.

По финансовым активам и обязательствам, отраженным по амортизированной стоимости, прибыль или убыток отражается в составе прибыли или убытка в случае прекращения признания или обесценения финансового актива или обязательства, а также в процессе начисления амортизации.

### **Прекращение признания финансового актива**

Признание финансового актива прекращается в тот момент, когда права требования по получению денежных средств по финансовому активу прекращаются или когда Компания переводит практически все риски и выгоды, вытекающие из права собственности на финансовый актив. Любые права или обязательства, появившиеся или сохранные в процессе перевода, отражаются раздельно как активы или обязательства. Признание финансового обязательства прекращается в случае его исполнения.

Компания также прекращает признание определенных активов в случае списания остатков, относящихся к активам, которые признаны безнадежными к взысканию.

### **Основные средства**

Основные средства отражены по стоимости приобретения, скорректированной (там, где это необходимо), до эквивалента покупательной способности российского рубля на 31 декабря 2002 года, либо по переоцененной стоимости за вычетом накопленного износа и резерва под обесценение. Если балансовая стоимость актива превышает его расчетную возмещаемую стоимость, то балансовая стоимость актива уменьшается до возмещаемой стоимости, а разница отражается в Отчете о прибылях и убытках (далее – ОПУ). Возмещаемая стоимость определяется как наибольшая из чистой стоимости продажи актива и стоимости, получаемой в результате его использования.

Прибыли и убытки, возникающие в результате выбытия основных средств, определяются на основе их балансовой стоимости и учитываются при расчете суммы прибыли/убытка.

Затраты на ремонт и техническое обслуживание отражаются в ОПУ в момент их осуществления.

### **Амортизация**

Амортизация начисляется по методу равномерного списания в течение срока полезного использования активов. При определении срока полезного использования Компанией учитывается целевое назначение основного средства, место и условия его использования. Компанией применяются следующие нормы амортизации:

|                                                |          |
|------------------------------------------------|----------|
| Оборудование                                   | 4-10 лет |
| Мебель                                         | 4-7 лет  |
| Компьютеры                                     | 2-3 года |
| Транспортные средства                          | 3-5 лет  |
| Неотделимые улучшения в арендованное имущество | 2-8 лет  |

Сроки полезной службы пересматриваются на регулярной основе, ежегодно. Амортизационные отчисления отражаются в ОПУ в составе прочих операционных расходов. Амортизация признается, даже если справедливая стоимость актива превышает его балансовую стоимость, при условии, что ликвидационная стоимость актива не превышает балансовую стоимость. Амортизация актива начинается, когда он становится доступен для использования, и прекращается на дату прекращения признания данного актива.

После переоценки объекта основных средств накопленная на дату переоценки амортизация основных средств вычитается из валовой балансовой стоимости актива, а нетто-величина пересчитывается до переоцененной стоимости актива. Этот метод применяется в отношении зданий. Величина корректировки, возникающей при пересчете или списании накопленной амортизации основных средств, составляет часть общей суммы увеличения или уменьшения балансовой стоимости основных средств.

### **Нематериальные активы**

Нематериальные активы с ограниченным сроком полезного использования, приобретенные в рамках отдельных сделок, учитываются по стоимости приобретения за вычетом накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения. Амортизация начисляется равномерно в течение ожидаемого срока полезного использования нематериальных активов по ставкам 25% - 50% годовых. Ожидаемые сроки полезного использования и метод начисления амортизации анализируются на конец каждого отчетного периода, при этом все изменения в оценках отражаются в отчетности перспективно.

### **Операционная аренда**

Когда Компания выступает в роли арендатора, сумма платежей по договорам операционной аренды отражается в ОПУ с использованием метода равномерного списания в течение срока аренды.

Если операционная аренда прекращается до истечения срока аренды, платежи, представляющие собой суммы штрафов и неустойки, причитающиеся арендодателю, отражаются как расход в том периоде, в котором операционная аренда была прекращена.

Когда Компания выступает в роли арендодателя, доход от операционной аренды отражается в составе доходов на равномерной основе на протяжении срока аренды.

### **Финансовая аренда. Компания как арендатор**

Компания признает договоры финансовой аренды в составе активов и обязательств в отчете о финансовом положении на дату начала срока аренды в сумме, равной справедливой стоимости арендованного имущества, или по текущей стоимости минимальных арендных платежей, если эта сумма ниже справедливой стоимости. При расчете текущей стоимости минимальных арендных платежей в качестве коэффициента дисконтирования используется внутренняя ставка процента по договору аренды, если определение такой ставки является возможным. В прочих случаях используется приростная ставка по заемным средствам Компании. Первоначальные прямые затраты учитываются в составе актива. Арендные платежи распределяются между расходами по финансированию и погашением обязательства. Расходы по финансированию в течение срока аренды относятся на отчетные периоды таким образом, чтобы обеспечить отражение расходов по постоянной периодической процентной ставке, начисляемой на остаток обязательств, за каждый отчетный период. Затраты, непосредственно относящиеся к деятельности арендатора по договору финансовой аренды, отражаются в составе арендуемых активов.

### **Налог на прибыль**

В финансовой отчетности отражены расходы по налогообложению в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации. Расходы (возмещение) по налогу на прибыль в отчете о прибылях и убытках за год включают текущее налогообложение и изменения в отложенном налогообложении. Текущее налогообложение рассчитывается на

основе ожидаемой налогооблагаемой прибыли за год с применением ставок налога на прибыль, действующих на дату составления бухгалтерского баланса. Расходы по налогам, за исключением налога на прибыль, отражаются в составе операционных расходов.

Отложенное налогообложение по налогу на прибыль рассчитывается по методу балансовых активов и обязательств в отношении всех временных разниц между налоговой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью в соответствии с финансовой отчетностью. Активы и обязательства по отложенному налогообложению определяются с использованием ставок налогообложения, которые, как предполагается, будут применимы в том периоде, когда активы будут реализованы, а обязательства погашены, основываясь на ставках налогообложения, которые были установлены в данном периоде или фактически установлены на отчетную дату.

Активы по отложенному налогообложению отражаются в той степени, в какой существует вероятность получения налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть использованы временные разницы.

### **Признание доходов и расходов**

Выручка признается, если существует высокая вероятность того, что Компания получит экономические выгоды, и если выручка может быть надежно оценена. Для признания выручки в финансовой отчетности должны также выполняться следующие критерии:

#### *Коммиссионные доходы*

Компания получает коммиссионные доходы от различных видов услуг, которые она оказывает клиентам. Коммиссионные доходы могут быть разделены на следующие две категории:

- *Коммиссионные доходы, полученные за оказание услуг в течение определенного периода времени*

Коммиссионные, полученные за оказание услуг в течение определенного периода времени, начисляются в течение этого периода. Такие статьи включают коммиссионные доходы и вознаграждение за управление активами, ответственное хранение и прочие управленческие и консультационные услуги.

- *Коммиссионные доходы от оказания услуг по совершению операций*

Коммиссионные, полученные за проведение или участие в переговорах по совершению операции от лица третьей стороны, например, заключение соглашения при покупке акций или других ценных бумаг, либо покупка или продажа компании, признаются после завершения такой операции. Коммиссионные или часть коммиссионных, связанные с определенными показателями доходности, признаются после выполнения соответствующих критериев.

### **Резервы**

Резервы признаются, если Компания вследствие определенного события в прошлом имеет юридические или добровольно принятые на себя обязательства, для урегулирования которых с большой степенью вероятности потребуется отток ресурсов, заключающих в себе будущие экономические выгоды, и которые можно оценить с достаточной степенью надежности.

### **Операции со связанными сторонами**

Связанная сторона – это частное лицо или предприятие, связанное с Компанией, составляющим свою финансовую отчетность по основаниям, предусмотренным требованиями МСФО.

### **Применение новых и пересмотренных стандартов**

В текущем периоде и при утверждении Учетной политики Компания применила все новые и измененные стандарты и интерпретации, утвержденные Советом по МСФО и Комитетом по Интерпретации, относящиеся к ее операциям и вступающие в силу для отчетных

периодов, заканчивающихся 31 декабря 2016 года.

**Новые и пересмотренные МСФО, которые были выпущены, но еще не вступили в силу**

Ниже перечислены стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу на дату выпуска финансовой отчетности Компании. В список включены выпущенные стандарты и интерпретации, которые, с точки зрения Компании, могут оказать влияние на раскрытие информации, финансовое положение или финансовые результаты деятельности в случае применения в будущем. Компании намерена применить эти стандарты с даты их вступления в силу.

**МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты: классификация и оценка»**

В июле 2014 года Совет по МСФО опубликовал окончательную версию МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты», которая включает в себя 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 в отношении классификации и оценки, а также учета обесценения и хеджирования. МСФО (IFRS) 9 вступает в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты. Допускается досрочное применение. Стандарт применяется ретроспективно, однако предоставление сравнительной информации не является обязательным. Досрочное применение предыдущих версий МСФО (IFRS) 9 (от 2009, 2010 и 2013 годов) допускается, если дата их первоначального применения приходится на период до 1 февраля 2015 года. Применение МСФО (IFRS) 9 окажет влияние на классификацию и оценку финансовых активов Компании, однако не окажет потенциального влияния на классификацию и оценку финансовых обязательств.

**МСФО (IFRS) 16 «Аренда»**

В январе 2016 года Совет по МСФО выпустил МСФО (IFRS) 16 «Аренда», вступающий в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2019 года или после этой даты. Применяя МСФО (IFRS) 16, арендатор учитывает большинство договоров аренды по методике, схожей с учетом договоров финансовой аренды в соответствии с МСФО (IAS) 17. Арендатор признает в активах «права использования» в корреспонденции с финансовым обязательством на балансе. Актив будет амортизироваться на протяжении срока аренды, и финансовое обязательство будет оцениваться по амортизированной стоимости. Учет у арендодателя останется по существу таким же, как в МСФО (IAS) 17. В настоящий момент Компания оценивает влияние МСФО (IFRS) 16 на финансовую отчетность.

МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с клиентами» МСФО (IFRS) 15, опубликованный в мае 2014 года, устанавливает новую пятиступенчатую модель учета выручки по договорам с покупателями. Признание выручки по договорам аренды, попадающим в сферу применения МСФО (IAS) 17 «Аренда», и договорам страхования, попадающим в сферу применения МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования», а также выручки, возникающей в связи с наличием финансовых инструментов и прочих договорных прав и обязательств, попадающих в сферу применения МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» (или, в случае досрочного применения, МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»), 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. Данный стандарт применяется ретроспективно, либо в полном объеме, либо с использованием упрощений практического характера, в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты. Допускается досрочное применение. В настоящий момент Компания оценивает влияние МСФО (IFRS) 15 и планирует применить его на дату вступления в силу.

**Поправки к МСФО (IAS) 1 – «Инициатива в сфере раскрытия информации»**

Поправки к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» скорее разъясняют, а не значительно изменяют, существующие требования МСФО (IAS) 1. Поправки разъясняют следующее:

- Требования к существенности МСФО (IAS) 1;
- Отдельные статьи в отчете(ах) о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе и в отчете о финансовом положении могут быть дезагрегированы;
- У организаций имеется возможность выбирать порядок представления примечаний к финансовой отчетности;
- Доля прочих совокупных доходов зависимых организаций и совместных предприятий, учитываемых по методу долевого участия, должна представляться агрегировано в рамках одной статьи и классифицироваться в качестве статей, которые будут или не будут впоследствии реклассифицированы в состав прибыли или убытка.

Кроме этого, поправки разъясняют требования, которые применяются при представлении дополнительных промежуточных итоговых сумм в отчете о финансовом положении и отчете(ах) о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе. Данные поправки вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты, при этом допускается досрочное применение. Ожидается, что эти поправки не окажут какого-либо влияния на Компанию.

#### **Существенные учетные суждения и основные источники неопределенности в оценках**

В процессе применения положений учетной политики Компании руководство должно применять суждения, оценки и допущения в отношении балансовой стоимости активов и обязательств, которые не являются очевидными 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.

#### **Основные источники неопределенности в оценках: Обесценение дебиторской задолженности**

Компания регулярно проводит оценку имеющейся дебиторской задолженности на предмет обесценения. Резервы Компании под обесценение дебиторской задолженности создаются для признания понесенных убытков от обесценения в портфеле дебиторской задолженности. Компания использует суждение руководства для оценки суммы любого убытка от обесценения в случаях, когда дебитор имеет финансовые трудности, и имеется мало исторических данных в отношении аналогичных дебиторов. Аналогично, Компания оценивает изменения в будущем движении денежных средств на основе прошлого опыта работы, поведения контрагента в прошлом, имеющихся данных, указывающих на негативное изменение в статусе погашения задолженности дебиторами в группе, а также национальных или местных экономических условий, которые коррелируют с невыполнением обязательств по активам в данной группе.

#### **5. Денежные средства и их эквиваленты**

|                                                 | 31 декабря<br>2016 года | 31 декабря<br>2015 года |
|-------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Наличные средства                               | -                       | 9                       |
| Средства на расчетный счетах                    | 3 452                   | 873                     |
| <b>Итого денежных средств и их эквивалентов</b> | <b>3 452</b>            | <b>882</b>              |

## 6. Средства в финансовых организациях

Средства в финансовых организациях представлены следующим образом:

|                                                | 31 декабря<br>2016 года | 31 декабря<br>2015 года |
|------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Депозиты в банках                              | 101 000                 | 96 000                  |
| Начисленные процентные доходы                  | 1 783                   | 1 006                   |
| <b>Итого средств в финансовых организациях</b> | <b>102 783</b>          | <b>97 006</b>           |

Депозиты в банках по состоянию на 31 декабря 2016 года представляют собой рублевый депозит в ПАО «Промсвязьбанк» на сумму 101 000 тыс.руб.. Срок депозита составляет шесть месяцев, процентная ставка 9,5%.

По состоянию на 31 декабря 2015 года у Компании было два рублевых депозита в ПАО «Промсвязьбанк» на сумму 80 000 тыс.руб. и 16 000 тыс. руб. соответственно. Срок депозитов составляет от двух до семи месяцев, процентная ставка 11% и 10%, соответственно.

Процентные доходы от данных депозитов представлены в соответствующей строке Отчета о прибылях и убытках Компании.

## 7. Основные средства и нематериальные активы

В 2015 году Компания приобрела компьютеры. Стоимость приобретения и размер начисленной амортизации представлены в таблице:

|                                                   | Компьютерное<br>оборудование | Нематериаль<br>ные активы | ИТОГО        |
|---------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------|--------------|
| <b>Балансовая стоимость на 1 января 2015 года</b> | -                            | 175                       | 175          |
| Поступления                                       | 200                          | 14                        | 214          |
| Амортизационные отчисления                        | (16)                         | (74)                      | (90)         |
| <b>Балансовая стоимость на 1 января 2016 года</b> | <b>184</b>                   | <b>115</b>                | <b>299</b>   |
| Поступления                                       | -                            | 98                        | 98           |
| Амортизационные отчисления                        | (96)                         | (3)                       | (99)         |
| Списания НМА                                      | -                            | (189)                     | (189)        |
| Восстановление амортизации                        | -                            | 74                        | 74           |
| <b>Стоимость или оценка на 1 января 2016 года</b> | <b>200</b>                   | <b>98</b>                 | <b>298</b>   |
| <b>Накопленная амортизация</b>                    | <b>(112)</b>                 | <b>(3)</b>                | <b>(115)</b> |
| <b>Балансовая стоимость на 1 января 2016 года</b> | <b>88</b>                    | <b>95</b>                 | <b>183</b>   |

## 8. Торговая и прочая дебиторская задолженность

|                                                          | 31 декабря<br>2016 года | 31 декабря<br>2015 года |
|----------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Расчеты с покупателями                                   | 1 800                   | 1 800                   |
| Расчеты по страховым взносам                             | 127                     | 243                     |
| Прочие налоги и сборы, за исключением налога на прибыль  | -                       | 32                      |
| Прочая дебиторская задолженность                         | 1 989                   | 55                      |
| <b>Итого торговой и прочей дебиторской задолженности</b> | <b>3 916</b>            | <b>2 130</b>            |

В прочую сумму дебиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2016 года включена сумма предоплаты по договору с контрагентом Компании в размере 1 646 тыс.руб.. Данная сумма была надлежащим образом возвращена Компании в срок в связи с расторжением соответствующего договора.

#### 9. Прочие краткосрочные обязательства

|                                                                      | 31 декабря<br>2016 года | 31 декабря<br>2015 года |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Начисленный резерв по отпускам                                       | 1 216                   | 849                     |
| Расчеты с персоналом по оплате труда                                 | 470                     | -                       |
| Обязательство по оплате страховых взносов                            | 311                     | -                       |
| Начисленные расходы за аудиторские услуги                            | 281                     | 456                     |
| Расчеты с поставщиками и подрядчиками                                | 238                     | 230                     |
| Обязательства по оплате налогов, за исключением<br>налога на прибыль | 132                     | -                       |
| Прочие краткосрочные обязательства                                   | 688                     | -                       |
| <b>Итого прочих обязательств и резервов</b>                          | <b>3 336</b>            | <b>1 535</b>            |

#### 10. Уставный капитал

Уставный капитал Компании сформирован за счет вноса единственного участника в российских рублях, при этом участник имеет право на распределения капитала в российских рублях.

#### 11. Предоставление услуг

Доходами Компании от предоставления услуг являются доходы от осуществления Компанией деятельности по доверительному управлению Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Достижение».

#### 12. Административные и прочие операционные расходы

Административные и прочие операционные расходы представлены следующим образом:

|                                                | 2016 год      | 2015 год      |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Затраты на персонал                            | 17 019        | 12 228        |
| Арендные расходы                               | 2 279         | 1 256         |
| Профессиональные услуги (охрана, связь, аудит) | 2 006         | 1 130         |
| Материальные расходы                           | 499           | 240           |
| Амортизация основных средств                   | 96            | 16            |
| Амортизация нематериальных активов             | 3             | 74            |
| Прочее                                         | 827           | 106           |
| <b>Итого операционных расходов</b>             | <b>22 729</b> | <b>15 050</b> |

Расходы на содержание персонала включают установленные законом налоги и сборы в виде начислений на заработную плату в размере 2 701 тыс. руб. (2015: 2 098 тыс. руб.).

#### 13. Налог на прибыль

Различия между МСФО и налоговым законодательством Российской Федерации приводят к возникновению определенных временных разниц между балансовой стоимостью ряда активов и обязательств в целях составления финансовой отчетности и расчета налога на прибыль. Налоговые последствия движения этих временных разниц отражаются по ставке 20%.

Расходы по налогу на прибыль включают следующие компоненты:

|                                                        | 2016 год       | 2015 год       |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Текущие расходы/(возмещение) по налогу на прибыль      | (1 936)        | (3 153)        |
| Изменение отложенного налогообложения связанные:       |                |                |
| - с возникновением и списанием временных разниц        | (31)           | 67             |
| - с влиянием от уменьшения ставок налогообложения      | -              | -              |
| <b>(Расход)/возмещение по налогу на прибыль за год</b> | <b>(1 967)</b> | <b>(3 086)</b> |

Ниже представлено сопоставление теоретического налогового расхода с фактическим расходом по налогообложению:

|                                                                                     | 2016 год       | 2015 год       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Прибыль по МСФО до налогообложения</b>                                           | <b>8 952</b>   | <b>15 466</b>  |
| Официальная ставка налога на прибыль                                                | 20%            | 20%            |
| <b>Теоретический налог на прибыль по официальной налоговой ставке</b>               | <b>(1 790)</b> | <b>(3 093)</b> |
| Постоянные разницы / непризнанные налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды | (146)          | (60)           |
| Изменение прочих отложенных налоговых активов                                       | (31)           | 67             |
| <b>(Расход)/возмещение по налогу на прибыль за год</b>                              | <b>(1 967)</b> | <b>(3 086)</b> |

Отложенный налог отражает чистый налоговый эффект от временных разниц между учетной стоимостью активов и обязательств в целях финансовой отчетности и суммой, определяемой в целях налогообложения.

Необходимо отметить, что ряд положений действующего в настоящий момент российского налогового законодательства сформулирован недостаточно четко и однозначно, что зачастую приводит к их различному толкованию (которое, в частности, может применяться к правоотношениям в прошлом), выборочному и непоследовательному применению, а также частым и в ряде случаев малопредсказуемым изменениям. Интерпретация руководством Компании налогового законодательства применительно к ее операциям и деятельности может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами. Налоговые органы могут занять более жесткую позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов, и предъявить претензии по тем сделкам и видам деятельности, по которым раньше они претензий не предъявляли. Как следствие, могут быть начислены дополнительные налоги, пени и штрафы. Руководство Компании считает, что ее интерпретация налогового законодательства является правильной, и позиции Компании в отношении налоговых вопросов не будут оспорены.

#### 14. Управление рисками

Управление рисками является неотъемлемой частью деятельности Компании. Компания различает следующие значительные риски: рыночный риск, операционный, стратегический, правовой риск, риск нарушения законодательства и риск потери деловой репутации. Основными задачами управления рисками являются: выявление источников риска, измерение уровней риска, разработка политик в области управления рисками и внедрение механизмов контроля рисков, включая установление лимитов и последующее их соблюдение. Далее приводится описание политики управления рисками Компании в отношении каждого существенного риска.

##### *Географический риск.*

По состоянию на конец отчетного периода, активы и обязательства Компании были представлены на территории Российской Федерации.

##### *Валютный риск.*

По состоянию на конец отчетного периода активы и обязательства Компании номинированы в рублях. Компания оценивает для себя риски, связанные с влиянием колебаний

курсов валют, на финансовое положение и потоки денежных средств Компании, как минимальные.

### Риск ликвидности.

Риск ликвидности – это риск возникновения ситуации, при которой имеющиеся средства недостаточны для выполнения текущих финансовых обязательств. Основной целью управления ликвидностью является обеспечение способности Компании выполнять свои обязательства не только в нормальных рыночных условиях, но также при возникновении непредвиденных чрезвычайных ситуаций, не допуская при этом неприемлемых убытков или риска ухудшения деловой репутации.

Руководство Компании осуществляет управление риском ликвидности путем:

- прогнозирование и мониторинг потока платежей;
- планирование мер по восстановлению требуемого уровня ликвидности с учетом неблагоприятных и кризисных ситуаций;
- обеспечение оптимальной структуры активов в соответствии с ресурсной базой с учетом сроков погашения источников финансирования и их объемов при размещении активов в финансовые инструменты.

Ниже представлена позиция Компании по ликвидности за 31 декабря 2016 года:

|                                                       | Менее 1<br>месяца | От 1 до 6<br>месяцев | От 6<br>месяцев<br>до 1 года | От 1<br>года до 5<br>лет | Итого          |
|-------------------------------------------------------|-------------------|----------------------|------------------------------|--------------------------|----------------|
| <b>Активы</b>                                         |                   |                      |                              |                          |                |
| Денежные средства и их эквиваленты                    | 3 452             | -                    | -                            | -                        | 3 452          |
| Средства в финансовых организациях                    | -                 | 102 783              | -                            | -                        | 102 783        |
| Основные средства                                     | -                 | -                    | -                            | 183                      | 183            |
| нематериальные активы                                 | -                 | -                    | -                            | -                        | -              |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность           | 1 800             | 2 116                | -                            | -                        | 3 916          |
| Налог на прибыль                                      | -                 | -                    | 89                           | -                        | 89             |
| Прочие краткосрочные обязательства                    | (1 839)           | (1 497)              | -                            | -                        | (3 336)        |
| Налог на прибыль                                      | -                 | (306)                | -                            | -                        | (306)          |
| <b>Чистый разрыв ликвидности 31 декабря 2016 года</b> | <b>3 413</b>      | <b>103 096</b>       | <b>89</b>                    | <b>183</b>               | <b>106 781</b> |

Ниже представлена позиция Компании по ликвидности за 31 декабря 2015 года:

|                                             | Менее 1<br>месяца | От 1 до 6<br>месяцев | От 6<br>месяцев<br>до 1 года | От 1<br>года до 5<br>лет | Итого  |
|---------------------------------------------|-------------------|----------------------|------------------------------|--------------------------|--------|
| <b>Активы</b>                               |                   |                      |                              |                          |        |
| Денежные средства и их эквиваленты          | 882               | -                    | -                            | -                        | 882    |
| Средства в финансовых организациях          | -                 | 97 006               | -                            | -                        | 97 006 |
| Основные средства                           | -                 | -                    | -                            | 299                      | 299    |
| нематериальные активы                       | -                 | -                    | -                            | -                        | -      |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность | 1 800             | 87                   | 243                          | -                        | 2 130  |
| Налог на прибыль                            | -                 | -                    | 736                          | 277                      | 1 013  |

|                                                       |              |               |            |            |               |
|-------------------------------------------------------|--------------|---------------|------------|------------|---------------|
| Прочие краткосрочные обязательства                    | (230)        | (881)         | (424)      | -          | (1 535)       |
| <b>Чистый разрыв ликвидности 31 декабря 2015 года</b> | <b>2 452</b> | <b>96 212</b> | <b>555</b> | <b>576</b> | <b>99 795</b> |

#### *Риск процентной ставки.*

Компания не принимает на себя риск, связанный с влиянием колебаний рыночных процентных ставок. Компания размещает депозиты в финансовые учреждения с высоким рейтингом, на короткий срок и под фиксированную процентную ставку. Фондирование такого вложения осуществляется за счет уставного капитала Компании.

#### *Операционный риск.*

Операционный риск – это риск прямых или косвенных убытков, возникающих в результате широкого спектра рисков событий, связанных с внутренними процессами, персоналом, технологиями и инфраструктурой, а также с внешними факторами (кроме кредитного, рыночного риска и риска ликвидности), в том числе, возникающие в результате нормативно-правовых требований и общепринятых стандартов корпоративного поведения или сбоя в информационных технологиях.

В компетенцию Руководства Компании входит надзор за управлением операционными рисками, пересмотр политик и процедур управления рисками. Оценка рисков, процедуры составления отчетности и контроля меняются в зависимости от вида риска, однако для них используется общая методология, применяемая сотрудниками, вовлеченными в процесс управления рисками.

Идентификация и управление как внутренними, так и внешними факторами операционного риска осуществляется всеми подразделениями в рамках их зоны ответственности. Основная ответственность на внедрение механизмов контроля операционного риска возлагается на руководство каждого подразделения.

Управление операционным риском включает в себя риск потери деловой репутации и управление правовым риском. Более того, стратегический риск (риск недостижения стратегических целей до определенного срока или с определенными ресурсами) также контролируется и находится под управлением в рамках системы управления операционными рисками.

#### *Правовой риск.*

Правовой риск – риск возникновения у Компании убытков вследствие несоблюдения Компанией требований нормативных актов и заключенных договоров, допускаемых правовых ошибок при осуществлении деятельности.

В целях минимизации правового риска разработаны внутренние документы в которых определены порядки осуществления операций и сделок, заключение договоров, с конкретным изложением прав и обязанностей. Для снижения правового риска Компания использует следующие основные методы: стандартизует основные операции и сделки, устанавливает внутренний порядок согласования заключаемых Компанией договоров и проводимых операций, обеспечивает постоянное повышение квалификации сотрудников, осуществляет мониторинг законодательства Российской Федерации для целей своевременного применения в деятельности и внесения изменений во внутренние нормативные документы Компании.

#### *Риск потери деловой репутации.*

Риск потери деловой репутации – это риск убытков в связи с негативным мнением общественности об операционной (технической) стабильности Компании, качестве ее услуг и деятельности в целом. Для предотвращения подобных убытков Компания проводит постоянный

мониторинг появления такого риска в СМИ, а также использует внутренние процессы с помощью методологии оценки воздействия каждого события. Крупным источником репутационного риска является реализация операционного риска, в частности, когда он становится публичным. Таким образом, все действия, предпринятые для предотвращения операционного риска Компании, одновременно позволяют снизить уровень риска потери деловой репутации.

#### **15. Управление капиталом**

Политика Компании заключается в поддержании уровня капитала в целях сохранения доверия контрагентов и/или участников рынка и обеспечения будущего развития своего бизнеса. Руководство Компании осуществляет мониторинг показателей доходности капитала, определяемых Компанией как чистая прибыль, поделенная на совокупный объем капитала.

Структура капитала Компании представлена собственным капиталом, который включает уставный капитал, добавочный капитал, резервы и нераспределенную прибыль.

Политика в отношении управления капиталом и его распределения регулярно пересматривается Руководством Компании в рамках утверждения годовых бюджетов.

#### **16. Справедливая стоимость финансовых инструментов**

Справедливая стоимость представляет собой сумму, на которую может быть обменен финансовый инструмент в ходе текущей операции между двумя заинтересованными сторонами, за исключением случаев вынужденной продажи или ликвидации. Наилучшим подтверждением справедливой стоимости является котированная на рынке цена финансового инструмента.

Оценочная справедливая стоимость финансовых инструментов рассчитывалась Компанией исходя из рыночной информации. Несмотря на то, что при расчете справедливой стоимости финансовых инструментов руководство Компании использует имеющуюся рыночную информацию, эта информация может не всегда точно отражать стоимость, которая может быть реализована в текущих условиях.

##### ***Финансовые инструменты, отраженные по справедливой стоимости.***

Денежные средства и их эквиваленты отражены в балансе по справедливой стоимости.

##### ***Средства в финансовых организациях***

Средства в других финансовых организациях отражены в балансе по справедливой стоимости.

Информация об оценочной стоимости средств в других банках за отчетную дату 31 декабря 2016 года приведена в Примечании 6.

#### **17. Операции со связанными сторонами**

Для целей составления данной финансовой отчетности стороны считаются связанными, если одна из них имеет возможность контролировать другую или оказывать существенное влияние при принятии другой стороной финансовых и операционных решений, как изложено в МСФО 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах». При рассмотрении всех возможных взаимоотношений со связанными сторонами принимается во внимание экономическое содержание таких взаимоотношений, а не только их юридическая форма.

За период со дня учреждения Компании, а также по состоянию на конец отчетного периода у Компании не было операций со связанными сторонами.

##### ***Операции с ключевым управленческим персоналом***

Ключевой управленческий персонал (Руководство Компании) представлен Генеральным директором Общества. Совокупное вознаграждение, выплаченное ключевому управленческому персоналу и включающее в себя краткосрочные вознаграждения (заработная плата, премии,

налоги на фонд оплаты труда, страхование, медицинская помощь и т.д.), составило в 2016 году 5 022 тыс. руб. (2015: 1 913 тыс. руб.).

**18. События после отчетной даты**

По состоянию на дату подписания отчетности существенных событий не происходило.

Генеральный директор  
ООО УК «Развитие» Самойлов Д. Д.



Пронумеровано  
прошнуровано  
схвачено  
печать  
24  
1/24  
Зав. отдел  
отдел

