



125167, г. Москва, Ленинградский проспект, д. 47, стр. 3  
тел.: +7 (495) 775-22-00  
почтовый адрес: 125167, г. Москва, а/я 55  
e-mail: [info@finexpertiza.ru](mailto:info@finexpertiza.ru) | [www.finexpertiza.ru](http://www.finexpertiza.ru)

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  
о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности  
Акционерного общества  
«О1 Пропертиз Финанс»  
за 2018 год

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Акционерам АО «О1 Пропертиз Финанс»

### **МНЕНИЕ**

Мы провели аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Акционерного общества «О1 Пропертиз Финанс» (далее по тексту – «Общество», ОГРН 1097746593394, 125047, город Москва, улица Лесная, дом 5, этаж 1), состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2018 года;
- отчета о финансовых результатах за 2018 год;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:
  - отчета об изменениях капитала за 2018 год;
  - отчета о движении денежных средств за 2018 год;
  - пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества по состоянию на 31 декабря 2018 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2018 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

### **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 бухгалтерской (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.

### **КЛЮЧЕВЫЕ ВОПРОСЫ**

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения об этих вопросах.

#### **1. Финансовые вложения – пункт 2.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах**

Мы обратили внимание на данную область в связи с существенностью сумм займов выданных, связанной стороне, наличия риска их обесценения и риска непогашения дебиторской задолженности по начисленным процентам. Мы также обратили внимание на данный вопрос в связи с тем, что Общество не создавало резерв под их обесценение. Следовательно, существует риск завышения займов выданных.

## Наши процедуры

Мы проанализировали выполнение сторонами обязательств по уплате процентов и возврату займов. Наши аудиторские процедуры включали: тестирование средств контроля; тестирование получения денежных средств после отчетной даты. Мы также проанализировали выполнение связанными сторонами обязательств по уплате процентов и возврату займов. Мы установили, что сумма выданных займов практически идентична сумме облигационных займов, полученные средства по которым были направлены на выдачу рассматриваемых займов.

## **2. Выпущенные долговые ценные бумаги – раздел 2.2 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах**

Мы обратили внимание на данную область в связи с существенностью средств, полученных от размещения долговых ценных бумаг (составляющих более 90% от совокупных обязательств).

### Наши процедуры

Наши аудиторские процедуры включали анализ размещения биржевых облигаций. Мы установили, что средства, полученные от размещения долговых ценных бумаг, направляются на выдачу займов. Мы проанализировали сроки погашения выпущенных долговых ценных бумаг в том числе купонного дохода по облигационным займам на предмет отсутствия просрочки платежей и наступления дефолта. Мы убедились, что срок погашения выпущенных долговых ценных бумаг не ранее 2020 года. Мы также установили, что по указанным облигационным займам выступает поручителем 100% материнская компания той связанной стороны, которой Обществом выданы займы.

## **ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация представляет собой информацию в годовом отчете, за исключением годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности и нашего аудиторского заключения о ней. Годовой отчет, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о годовой бухгалтерской (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 бухгалтерской (финансовой) отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с указанной выше прочей информацией, когда она будет нам предоставлена, и рассмотрении вопроса о том, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений. Если на основании проведенной нами работы мы приходим к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте.

## **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И ЛИЦ, ОТВЕТСТВЕННЫХ ЗА КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ЗА БУХГАЛТЕРСКУЮ (ФИНАНСОВУЮ) ОТЧЕТНОСТЬ**

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской (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.

Лица, ответственные за корпоративное управление несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества.

## **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске 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 бухгалтерской отчетности.

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

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (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 основой 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;
- 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;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством Общества;
- 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 бухгалтерской (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;
- проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая

бухгалтерская (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, 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 бухгалтерской (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 общественно значимую пользу от ее сообщения.

Руководитель задания по аудиту, по результатам которого  
выпущено аудиторское заключение,  
действует на основании доверенности № 02-01-180691  
от 01.07.2018 сроком до 30.06.2019



Т.А. Терехова

Аудиторская организация:  
Общество с ограниченной ответственностью «ФинЭкспертиза»,  
ОГРН 1027739127734,  
125167, г. Москва, Ленинградский проспект, дом 47, строение 3, помещение X, этаж 3, ком. 1,  
член саморегулируемой организации аудиторов «Российский Союз Аудиторов» (Ассоциация),  
ОРНЗ 11603076287

«25» марта 2019 г.

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2018 г.

Организация Акционерное общество "О1 Пропертиз Финанс"  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
 Вид экономической деятельности Вложения в ценные бумаги  
 Организационно-правовая форма / форма собственности  
Непубличное акционерное общество / Собственность иностранных юридических лиц  
 Единица измерения: в тыс. рублей  
 Местонахождение (адрес)  
643,125047,Москва г.,,Лесная ул,5, этаж 1,,дом,,

Коды		
0710001		
31	12	2018
63622501		
7722696870		
64.99.1		
12267	23	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
т3,1	Финансовые вложения	1170	45 799 699	43 767 311	20 829 899
	Отложенные налоговые активы	1180	2	2	1 763
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>45 799 702</b>	<b>43 767 313</b>	<b>20 831 662</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
т5,1	Дебиторская задолженность	1230	782 966	1 440 433	868 425
т3,1	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	4 517 475	600 000
ОДДС	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	381	604	9 798
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>783 347</b>	<b>5 958 512</b>	<b>1 478 223</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>46 583 049</b>	<b>49 725 825</b>	<b>22 309 885</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
ОИК	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	12	12	12
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
ОИК	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	200 126	134 814	43 688
	Итого по разделу III	1300	200 138	134 826	43 700
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
т5,3	Заемные средства	1410	45 699 418	42 936 097	20 917 714
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	45 699 418	42 936 097	20 917 714
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
т5,3	Заемные средства	1510	677 903	6 647 767	743 959
т5,3	Кредиторская задолженность	1520	5 589	7 135	604 512
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	683 492	6 654 902	1 348 471
	<b>БАЛАНС</b>	1700	46 583 049	49 725 825	22 309 885

Руководитель

(подпись)

Калашников Николай  
Германович

(расшифровка подписи)



6 февраля 2019 г.

**Отчет о финансовых результатах  
за Январь - Декабрь 2018 г.**

Организация	<b>Акционерное общество "О1 Пропертиз Финанс"</b>	Форма по ОКУД	<b>0710002</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2018</b>
Вид экономической деятельности	<b>Вложения в ценные бумаги</b>	по ОКПО	<b>63622501</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличное акционерное общество / Собственность иностранных юридических лиц</b>	ИНН	<b>7722696870</b>		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД	<b>64.99.1</b>		
		по ОКОПФ / ОКФС	<b>12267</b>	<b>23</b>	
		по ОКЕИ	<b>384</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(3 652)	(3 738)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(3 652)	(3 738)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	3 446 516	4 250 154
	Проценты к уплате	2330	(3 376 440)	(4 186 364)
	Прочие доходы	2340	10 607 650	6 137 407
	Прочие расходы	2350	(10 592 421)	(6 083 552)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	81 653	113 907
	Текущий налог на прибыль	2410	(16 331)	(21 020)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	(1 762)
	Прочее	2460	(10)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	65 312	91 125



Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	65 312	91 125
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	544	759
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

  
(подпись)



Калашников Николай  
Германович  
(расшифровка подписи)

6 февраля 2019 г.

**Отчет об изменениях капитала  
за Январь - Декабрь 2018 г.**

<b>Коды</b>	
0710003	
31	12 2018
63622501	
7722696870	
64.99.1	
12267	23
384	

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

Организация Акционерное общество "О1 Пропертиз Финанс"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

деятельности

**Вложения в ценные бумаги**

Организационно-правовая форма / форма собственности

**Непубличное акционерное общество / юридических лиц**

Единица измерения: в тыс. рублей

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2016 г.	3100	12	-	-	-	43 688	43 700
За 2017 г.	3210	-	-	-	-	91 126	91 126
Увеличение капитала - всего:							
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	91 126	91 126
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2017 г.	3200	12	-	-	-	134 814	134 826
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	65 312	65 312
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	65 312	65 312
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3300	12	-	-	-	200 126	200 138

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	Изменения капитала за 2017 г.		На 31 декабря 2017 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
<b>в том числе:</b>					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
<b>до корректировок</b>	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Чистые активы	3600	200 138	134 826	43 700



Калашников Николай  
Германович  
(расшифровка подписи)

*Н.И. Германович*  
(подпись)

Руководитель \_\_\_\_\_

6 февраля 2019 г. \_\_\_\_\_

## Расчет стоимости чистых активов

Акционерное общество "О1 Пропертиз Финанс"  
(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
<b>Активы</b>				
Нематериальные активы	1110	-	-	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	-	-	-
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	45 799 699	43 767 311	20 829 899
Отложенные налоговые активы	1180	2	2	1 763
Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
Запасы	1210	-	-	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
Дебиторская задолженность*	1230	782 966	1 440 433	868 425
Финансовые вложения краткосрочные	1240	-	4 517 475	600 000
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	381	604	9 798
Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
<b>ИТОГО активы</b>	<b>-</b>	<b>46 583 049</b>	<b>49 725 825</b>	<b>22 309 885</b>
<b>Пассивы</b>				
Заемные средства долгосрочные	1410	45 699 418	42 936 097	20 917 714
Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	-	-	-
Заемные средства краткосрочные	1510	677 903	6 647 767	743 959
Кредиторская задолженность	1520	5 589	7 135	604 512
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	-	-	-
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
<b>ИТОГО пассивы</b>	<b>-</b>	<b>46 382 911</b>	<b>49 590 999</b>	<b>22 266 185</b>
<b>Стоимость чистых активов</b>	<b>-</b>	<b>200 138</b>	<b>134 826</b>	<b>43 700</b>

\* - За исключением задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.

**Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2018 г.**

Организация Акционерное общество "О1 Пропертиз Финанс"  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
 Вид экономической деятельности Вложения в ценные бумаги  
 Организационно-правовая форма / форма собственности  
Непубличное акционерное общество / Собственность иностранных юридических лиц  
 Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710004		
31	12	2018
63622501		
7722696870		
64.99.1		
12267	23	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	-	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	4114	-	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(26 687)	(26 436)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(9 432)	(5 998)
в связи с оплатой труда работников	4122	(618)	(117)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(16 637)	(17 307)
	4125	-	-
прочие платежи	4129	-	(3 014)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(26 687)	(26 436)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	9 402 590	3 745 974
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	5 300 401	104 025
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	4 102 189	3 641 949
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(36 000)	(28 529 884)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(36 000)	(28 529 884)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	9 366 590	(24 783 910)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	35 903	28 467 559
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	28 395 007
	4315	-	-
прочие поступления	4319	35 903	72 552
Платежи - всего	4320	(9 376 029)	(3 670 021)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(5 606 219)	-
в связи с погашением процентов по долговым обязательствам	4324	(3 769 810)	(3 633 372)
прочие платежи	4329	-	(36 649)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(9 340 126)	24 797 538
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(223)	(12 808)
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	604	9 798
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	381	604
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	3 614



Руководитель

(подпись)

Калашников Николай  
Германович

(расшифровка подписи)

6 февраля 2019 г.



**Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб)**

**1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)**

**1.1. Наличие и движение нематериальных активов**

форма 0710005 с.1

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода					
			На начало года		Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка				
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
Нематериальные активы - всего	5100	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.		На 31 декабря 2017 г.	
		5120	5121	5120	5121
Всего		-	-	-	-
в том числе:		-	-	-	-

**1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

**1.4. Наличие и движение результатов НИОКР**

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода				
			На начало года		Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы			
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы					
НИОКР - всего	5140	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2018 г.	-	-	-	-
	5170	за 2017 г.	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2018 г.	-	-	-	-
	5171	за 2017 г.	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2018 г.	-	-	-	-
	5190	за 2017 г.	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2018 г.	-	-	-	-
	5191	за 2017 г.	-	-	-	-



Калашников Николай  
Германович  
(расшифровка подписи)

*(Handwritten signature)*  
(подпись)

Руководитель \_\_\_\_\_  
6 февраля 2019 г.

**2. Основные средства**  
**2.1. Наличие и движение основных средств**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		Переоценка	первоначальная стоимость	накопленная амортизация	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация				начислено амортизации
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5210	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5201	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5211	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**2.2. Незавершенные капитальные вложения**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2018 г.	-	-	-	-	
	5250	за 2017 г.	-	-	-	-	
в том числе:	5241	за 2018 г.	-	-	-	-	
	5251	за 2017 г.	-	-	-	-	

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


Наименование показателя	Код	за 2018 г.	за 2017 г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:	5271	-	-

**2.4. Иное использование основных средств**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
	5287	-	-	-



Калашников Николай  
Германович  
(расшифровка подписи)

Руководитель   
(подпись)

6 февраля 2019 г.



**3. Финансовые вложения**  
**3.1. Наличие и движение финансовых вложений**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)	накопленная корректировка	начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
Долгосрочные - всего	5301	за 2018 г.	43 767 311	-	2 761 812	(729 424)	-	-	-	45 799 699	-
	5311	за 2017 г.	20 829 899	-	23 537 412	(600 000)	-	-	-	43 767 311	-
в том числе: займы выданные	5302	за 2018 г.	43 767 311	-	2 761 812	(729 424)	-	-	-	45 799 699	-
	5312	за 2017 г.	20 229 899	-	23 537 412	-	-	-	-	43 767 311	-
	5303	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5313	за 2017 г.	600 000	-	-	(600 000)	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2018 г.	4 517 475	-	4 517 475	(4 517 475)	-	-	-	4 517 475	-
	5315	за 2017 г.	600 000	-	4 517 475	(600 000)	-	-	-	4 517 475	-
в том числе: займы	5306	за 2018 г.	4 517 475	-	-	(4 517 475)	-	-	-	-	-
	5316	за 2017 г.	-	-	4 517 475	-	-	-	-	4 517 475	-
	5307	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
облигации	5317	за 2017 г.	600 000	-	(600 000)	-	-	-	-	-	-
	5300	за 2018 г.	48 284 786	-	2 761 812	(5 246 899)	-	-	-	45 799 699	-
Финансовых вложений - Итого	5310	за 2017 г.	21 429 899	-	28 054 887	(1 200 000)	-	-	-	48 284 786	-

**3.2. Иное использование финансовых вложений**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
5321				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
5326				
5329				
Иное использование финансовых вложений		-	-	-



Калашников Николай  
Германович  
(расшифровка подписи)

*Н.И. Германович*  
(подпись)  
Руководитель \_\_\_\_\_  
6 февраля 2019 г.

24



#### 4. Запасы

##### 4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	выбыло		оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	
						себе-стоимость	резерв под снижение стоимости				
Запасы - всего	5400	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5420	за 2017 г.	-	-	-	-	-	X	-	-	-
в том числе:											
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе «Запасов»)	5407	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5427	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5408	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5428	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

28

**4.2. Запасы в залоге**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-



Калашников Николай  
Германович  
(расшифровка подписи)

*Nm*  
(подпись)

Руководитель

6 февраля 2019 г.

26

**5. Дебиторская и кредиторская задолженность**  
**5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода			
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло		перевод из долго-в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторов в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	притягиваемые проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат						восстановление резерва
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:														
	Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5522	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2018 г.	1 440 433	-	39 324	4 832 562	(5 529 354)	-	-	-	-	-	782 966	-
	5530	за 2017 г.	868 425	-	29 112 997	4 186 364	(32 727 352)	-	-	-	-	-	1 440 433	-
в том числе:														
	Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5531	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5512	за 2018 г.	168	-	2 825	-	(2 991)	-	-	-	-	-	2	-
Прочая	5532	за 2017 г.	6	-	168	-	(6)	-	-	-	-	-	168	-
	5513	за 2018 г.	1 440 265	-	36 500	4 832 562	(5 529 363)	-	-	-	-	-	782 964	-
	5533	за 2017 г.	868 418	-	29 112 829	4 186 364	(32 727 346)	-	-	-	-	-	1 440 265	-
	5514	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2018 г.	1 440 433	-	39 324	4 832 562	(5 529 354)	-	-	-	-	-	782 966	-
	5520	за 2017 г.	868 425	-	29 112 997	4 186 364	(32 727 352)	-	-	-	-	-	1 440 433	-

**5.2. Просроченная дебиторская задолженность**

Наименование показателя	На 31 декабря 2018 г.		На 31 декабря 2017 г.		На 31 декабря 2016 г.	
	Код	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора
Всего	5540	-	-	-	-	-
в том числе:						
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-

**5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности**

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец периода	
				поступление			выбыло				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность		перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2018 г.	42 936 097	11 917 013	-	(9 153 692)	-	-	-	-	45 699 418
	5571	за 2017 г.	20 917 714	30 548 965	-	(3 212 868)	-	-	(5 317 714)	-	42 936 097
в том числе:											
кредиты	5552	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2018 г.	42 936 097	11 917 013	-	(9 153 692)	-	-	-	-	45 699 418
	5573	за 2017 г.	20 917 714	30 548 965	-	(3 212 868)	-	-	(5 317 714)	-	42 936 097
прочая	5554	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-
	5575	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2018 г.	6 654 902	218	4 787 990	(10 759 627)	-	-	-	-	653 492
	5580	за 2017 г.	1 348 471	603 114	5 211 872	(5 826 269)	-	-	5 317 714	-	6 654 902
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2018 г.	3 422	228	-	(1 476)	-	-	-	-	2 174
	5581	за 2017 г.	2 094	1 819	-	(491)	-	-	-	-	3 422
авансы полученные	5562	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2018 г.	3 713	-	10	(308)	-	-	-	-	3 415
	5583	за 2017 г.	-	3 713	-	-	-	-	-	-	3 713
кредиты	5564	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2018 г.	6 647 767	-	4 787 980	(10 757 843)	-	-	-	-	677 903
	5585	за 2017 г.	743 959	600 000	5 211 872	(5 225 778)	-	-	5 317 714	-	6 647 767
прочая	5566	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5586	за 2017 г.	602 418	(2 418)	-	(600 000)	-	-	-	-	-
	5567	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-
	5587	за 2017 г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-
Итого	5550	за 2018 г.	49 590 999	11 917 231	4 787 990	(19 913 319)	-	-	X	X	46 382 911
	5570	за 2017 г.	22 266 185	31 152 079	5 211 872	(9 039 137)	-	-	X	X	49 590 999

**5.4. Просроченная кредиторская задолженность**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
	5593	-	-	-



Калашников Николай  
Германович  
(расшифровка подписи)

*Н.И. Германович*  
(подпись)  
Руководитель  
6 февраля 2019 г.

*29*

6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2018 г.	за 2017 г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	475	90
Отчисления на социальные нужды	5630	143	27
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	3 034	3 621
Итого по элементам	5660	3 652	3 738
Изменение остатков (прирост [-]; незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]; незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	3 652	3 738



Калашиков Николай  
Германович  
(расшифровка подписи)

*М.И. Германович*  
(подпись)

Руководитель \_\_\_\_\_  
6 февраля 2019 г.

**7. Оценочные обязательства**

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	-	-	-	-
в том числе:	5701	-	-	-	-	-



**Калашников Николай Германович**  
(расшифровка подписи)

*(Handwritten signature)*  
(подпись)  
Руководитель \_\_\_\_\_  
6 февраля 2019 г.

# Закрытое акционерное общество

## «О1 Пропертиз Финанс»

125047, Москва, ул. Лесная, д.5, этаж 1

ИНН: 7722696870 КПП: 775050001 ОГРН: 1097746593394

### ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО «О1 Пропертиз Финанс» за 2018 год

#### 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

ЗАО «Современные технологии теплоснабжения» зарегистрировано 05 октября 2009 года. Местонахождение Общества – 109052, г. Москва, ул. Нижегородская, дом №104, корпус 3.

12 декабря 2012 года единственным акционером Общества приняты следующие решения:

1. Изменить наименование Общества и установить, что новым наименованием Общества является: Закрытое акционерное общество «О1 Пропертиз Финанс»;
2. Изменить виды деятельности Общества – добавить в устав следующий вид основной деятельности: Вложения в ценные бумаги (код по ОКВЭД – 64.23.1)

Единственным участником Общества является Частная акционерная компания с ограниченной ответственностью МИСТОРЕЛЛА ТРЭЙДИНГ ЛИМИТЕД (MYSTORELLA TRADING LIMITED).

Уставный капитал был сформирован в 2009 году и составил на конец года 12 000 рублей. Уставный капитал разделен на 120 (сто двадцать) обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 100(сто) рублей каждая. Задолженность участников по оплате вкладов в уставный капитал отсутствует.

Ведение бухгалтерского учета на основании договора об оказании услуг осуществляется ЗАО «О1 Пропертиз Менеджмент».

Исполнительным органом Общества является генеральный директор Калашников Николай Германович.

03.06.2016 Общество изменило адрес местонахождения. Новый адрес – 125047, Москва, ул. Лесная, д. 5, этаж 1.

Курс \$ США на 31.12.2018г. – 69,4706 руб.

Курс EUR на 31.12.2018г. - 79,4605 руб.



## 2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

При ведении бухгалтерского учета АО «О1 Пропертиз Финанс» руководствовались Федеральным Законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н, другими положениями по бухгалтерскому учету.

Бухгалтерская отчетность АО «О1 Пропертиз Финанс» сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей.

Приказ об учетной политике № 12-14 от 31.12.2014. Приказом № 12-17 от 31.12.2017 действие учетной политики распространено на 2018 год.

### 2.1. Финансовые вложения

Учет финансовых вложений ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина РФ от 10.12.02. № 126н.

Заемщик	Срок возврата займа	Сальдо на 31.12.2018 (тыс. руб.)
<b>EAGLEMAN LIMITED</b> Место нахождения: <i>9 Джианну Кранидиоти, 2 этаж, офис/квартира 210, п.и. 1065, Никосия, Кипр</i>		
Дог. займа № LA-O1PF-EGL-05-10-15 от 05.10.2015 г. (13,25%)	31.12.2020	14 929 498,33
Дог. займа № LA-O1PF-EGL-22-05-17 от 22.05.2017 г.	14.05.2024	9 607 423,81
Дог. займа № LA-O1PF-EGL-31-01-17 от 31.01.2017 г.	23.01.2026	21 262 777,28
<b>Итого</b>		<b>45 799 699,43</b>

Общество проводит проверку на обесценение финансовых вложений на конец отчетного периода.

Признаков обесценения финансовых вложений не обнаружено, нарушений сроков возврата основного долга и начисленных процентов по нему не выявлено.

#### *Способ оценки финансовых вложений на конец отчетного периода*

ПБУ 19.32 Оценка финансовых вложений на конец отчетного периода производится в зависимости от принятого способа оценки финансовых вложений при их выбытии, т.е.:

- по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений;

### 2.2. Займы и кредиты

Учет расходов по займам и кредитам ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.10.08. № 107н.

Сумма выплаченного купонного дохода по облигационным займам в 2018 году составила – 3 769 810,036 тыс. руб.

#### *Способ списания дополнительных расходов по займам*

ПБУ 15.8

Дополнительные расходы по займам:

- списываются в полной сумме в отчетном периоде, в котором были произведены указанные расходы;

Основным направлением деятельности Общества является - капиталовложения в ценные бумаги. В 2013 году Общество выпустило и разместило процентные документарные неконвертируемые облигации на предъявителя с обязательным централизованным хранением серии 01 с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев и по усмотрению эмитента. Информация о произведенной эмиссии в соответствии с Федеральным законом «О рынке ценных бумаг» № 39-ФЗ от 22.04.1996 (в редакции от 23.07.2013), является обязательной для опубликования, подробно с проспектом эмиссии можно ознакомиться на сайте Общества [www.olproperties-finance.ru](http://www.olproperties-finance.ru). Сумма облигационного займа составила – 6 000 000 000 руб.

Срок погашения Облигаций **1 820-й (Одна тысяча восемьсот двадцатый) день с даты размещения Облигаций - 02.08.2018.**

В срок, предусмотренный условиями размещения облигаций, Облигационный займ был погашен Обществом в полном объеме.

В 2015 году Общество выпустило и разместило биржевые неконвертируемые процентные документарные облигации на предъявителя серии БО-01 с обязательным централизованным хранением. Информация о произведенной эмиссии в соответствии с Федеральным законом «О рынке ценных бумаг» № 39-ФЗ от 22.04.1996 (в редакции от 23.07.2013), является обязательной для опубликования, подробно с проспектом эмиссии можно ознакомиться на сайте Общества [www.olproperties-finance.ru](http://www.olproperties-finance.ru). Сумма облигационного займа составила – 15 000 000 000 руб.

Срок погашения Облигаций **1 820-й (Одна тысяча восемьсот двадцатый) день с даты размещения Облигаций - 02.10.2020.**

В феврале 2017 года Общество выпустило и разместило биржевые неконвертируемые процентные документарные облигации на предъявителя серии БО-П01 с обязательным централизованным хранением. Сумма облигационного займа составила – 335 000 000 USD

Срок погашения Облигаций **1 456-й (Одна четыреста пятьдесят шестой) день с даты размещения Облигаций - 29.01.2021.**

В марте 2018 года были зарегистрированы изменения в условия размещения облигаций в рамках программы выпуска:

1. **Новый Срок погашения Облигаций 3 276 (Три тысячи двести семьдесят шестой) день с даты размещения Облигаций - 23.01.2026.**
2. Новый курс по пересчету обязательств в рубли :  
курс, равный официальному курсу доллара США по отношению к рублю, установленному Банком России на 08.02.2018 г. (56,9533), умноженному на валютный коэффициент, определяемый по следующей формуле:

Официальный курс евро по отношению к рублю, установленный Банком России на второй рабочий день, предшествующий дате погашения Биржевых облигаций/ дате выплаты купона

Биржевых облигаций

---

70,5310

Где 70,5310 это официальный курс евро по отношению к рублю, установленный Банком России на 08.02.2018.

При этом величина выплаты при погашении одной Биржевой облигации/ купонного дохода по одной Биржевой облигации в рублях Российской Федерации рассчитывается с точностью до второго знака после запятой (округление второго знака после запятой производится по правилам математического округления: в случае, если третий знак после запятой больше или равен 5, второй знак после запятой увеличивается на единицу, в случае, если третий знак после запятой меньше 5, второй знак после запятой не изменяется).

3. Новая Процентная ставка – Европейская межбанковская ставка предложения (EURIBOR) в евро за 6 месяцев на рабочий день, предшествующий дате начала купонного периода+2,2 процентных пункта.  
Если EURIBOR в евро за 6 месяцев на рабочий день, предшествующий дате начала купонного периода < 0, то процентная ставка равна 2,2% годовых.

В мае 2017 года Общество выпустило и разместило биржевые неконвертируемые процентные документарные облигации на предъявителя серии БО-П02 с обязательным централизованным хранением. Сумма облигационного займа составила – 150 000 000 USD

Срок погашения Облигаций 1 456-й (Одна четыреста пятьдесят шестой) день с даты размещения Облигаций - 18.05.2021.

В марте 2018 года были зарегистрированы изменения в условия размещения облигаций в рамках программы выпуска:

1. **Новый Срок погашения Облигаций 2 548 (Две тысячи пятьсот сорок восьмой) день с даты размещения Облигаций - 14.05.2024.**

2. Новый курс по пересчету обязательств в рубли:  
курс, равный официальному курсу доллара США по отношению к рублю, установленному Банком России на 08.02.2018 г. (56,9533), умноженному на валютный коэффициент, определяемый по следующей формуле:

Официальный курс евро по отношению к рублю, установленный Банком России на второй рабочий день, предшествующий дате погашения Биржевых облигаций/ дате выплаты купона Биржевых облигаций

---

70,5310

Где 70,5310 это официальный курс евро по отношению к рублю, установленный Банком России на 08.02.2018.

При этом величина выплаты при погашении одной Биржевой облигации/ купонного дохода по одной Биржевой облигации в рублях Российской Федерации рассчитывается с точностью до второго знака после запятой (округление второго знака после запятой производится по правилам математического округления: в случае, если третий знак после запятой больше или равен 5, второй знак после запятой увеличивается на единицу, в случае, если третий знак после запятой меньше 5, второй знак после запятой не изменяется).

3. Новая Процентная ставка – Европейская межбанковская ставка предложения (EURIBOR) в евро за 6 месяцев на рабочий день, предшествующий дате начала купонного периода+2,2 процентных пункта.

Если EURIBOR в евро за 6 месяцев на рабочий день, предшествующий дате начала купонного периода < 0, то процентная ставка равна 2% годовых.

Исполнение обязательств по облигациям настоящего выпуска обеспечивается поручительством Частной акционерной компании с ограниченной ответственностью О1 ПРОПЕРТИЗ ЛИМИТЕД (O1 PROPERTIES LIMITED).

### 2.3. Оценочные обязательства

Оценочных обязательств в 2018 году нет.

### 2.4. Выручка, прочие доходы и расходы

Учет выручки и прочих доходов ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.05.99. № 32н.

#### *Перечень поступлений, признаваемых прочими доходами организации*

ПБУ 9.4/7;

Наименование доходов	Сумма, тыс. руб.
Курсовые разницы	10 605 994,61
Проценты к получению	3 446 516,00
Прочие внереализационные расходы (доходы)	1 654,90
<b>Итого</b>	<b>14 054 165,51</b>

Расходы, учтенные на счете 26 «Общехозяйственные расходы», ежемесячно списываются в полном объеме в дебет счета 90 «Продажи».

38

*Расходы, признаваемые прочими расходами*

ПБУ 10.4/11

Наименование расходов	Сумма, тыс. руб.
Банковские комиссии	1 739,92
Курсовые разницы	10 586 890,48
Проценты к уплате (принимаемые)	3 376 439,66
Прочие внереализационные расходы (доходы)	3 791,26
<b>Итого</b>	<b>13 968 861,35</b>

*Информация о прочих доходах*

ПБУ 9.18(1)

*тыс. руб.*

Виды прочих доходов	2017	2018
Курсовые разницы	4 982 494,10	10 605 994,61
Проценты к получению	4 250 153,68	3 446 516,00
Прочие внереализационные расходы (доходы)	0,00	1 654,90
Доходы (расходы), связанные с продажей (покупкой) валюты	1 154 912,88	0,00
<b>ИТОГО</b>	<b>10 387 560,67</b>	<b>14 054 165,51</b>

*Информация о прочих расходах*

ПБУ 10.20-

23

*тыс. руб.*

Виды прочих расходов	2017	2018
Банковские комиссии	927,23	1 739,92
Доходы (расходы), связанные с продажей (покупкой) валюты	1 156 844,70	
Курсовые разницы	4 904 107,33	10 586 890,48
Проценты к уплате (принимаемые)	4 186 363,61	3 376 439,66
Прочие внереализационные расходы (доходы)	7 086,23	3 791,29
Убыток/Прибыль прошлых лет (Прин. в НУ)	14 586,36	
<b>Итого</b>	<b>10 269 915,46</b>	<b>13 968 861,35</b>

*Раскрытие информации о доходах и расходах в бухгалтерской отчетности.*

Прочие доходы и связанные с ними прочие расходы, возникающие в результате одного и того же или аналогичного по характеру факта хозяйственной деятельности раскрываются в отчетности развернуто.

## 2.5 Информация о связанных сторонах

Информация о связанных сторонах раскрывается Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» ПБУ 11/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 29.04.08 № 48н.

В 2018 году операций со связанными сторонами не было.

### *Вознаграждения, выплачиваемые основному управленческому персоналу*

Вознаграждение основному управленческому персоналу - 361 т.р. в 2017г этот показатель составил - 30 т.р.

### *Перечень связанных сторон*

1. Материнская компания - Частная акционерная компания с ограниченной ответственностью (МИСТОРЕЛЛА ТРЭЙДИНГ ЛИМИТЕД (MYSTORELLA TRADING LIMITED) владение 100%). Адрес местонахождения: Stasinou 8, PHOTOS PHOTIADES BUSINESS CENTER, office/flat 402, 1060 Nicosia, Cyprus (Стасину, 8, Фотос Фотиадес Бизнес Центр, 4 этаж, Квартира/Офис 402, 1060, Никосия, Кипр)
2. Члены совета директоров

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)
1	2	3
1	Титов Павел Александрович	Сведения не раскрываются
2	Ясько Максим Александрович	Сведения не раскрываются
3	Кайгородова Оксана Владимировна	Сведения не раскрываются
4	Нагин Вадим Сергеевич	Сведения не раскрываются
5	Репрынцева Юлия Владимировна	Сведения не раскрываются

3. Иные связанные стороны

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Характер взаимоотношений, основание, в силу которого лицо признается связанным
1	2	3	4
1	БИЗКОР ЛИМИТЕД	Стасину, 8, Фотос Фотиадес Бизнес Центр, 4 этаж, Квартира/Офис 402, 1060, Никосия, Кипр	Единственный акционер МИСТОРЕЛЛА ТРЭЙДИНГ ЛИМИТЕД

2	Мария Циолаккис	Сведения не раскрываются	Единственный акционер БИЗКОР ЛИМИТЕД Единственный директор МИСТОРЕЛЛА ТРЭЙДИНГ ЛИМИТЕД
3	Елена Цикули	Сведения не раскрываются	Единственный директор БИЗКОР ЛИМИТЕД
4	EAGLEMAN LIMITED	Спиру Киприану 18, 2 этаж, 1075, Никосия, Кипр.	Зависимое общество

**Операции, проведенные со связанными сторонами**  
ПБУ 11.5/10/11/13

Таблица 1  
(тыс. руб.)

Виды операций	Основное хозяйственное общество	Зависимые хозяйственные общества	Основной управленческий персонал
Реализация продукции, товаров (работ, услуг)			
Доходы от сдачи имущества в аренду			
Проценты по выданным займам		3 446 516,00	
Безвозмездная помощь учредителя			
Прочие операции			

**Незавершенные операции со связанными сторонами**  
ПБУ 11.5/10/11/13

Таблица 2  
(тыс. руб.)

Виды операций	Основное хозяйственное общество	Зависимые хозяйственные общества	Основной управленческий персонал
<b>На 31.12.2018</b>			
Дебиторская задолженность			
Кредиторская задолженность			
Прочие операции		45 799 699,43	

## 2.6 Отложенные налоги

Ведение бухгалтерского учета отложенных налогов осуществляется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02, утвержденным приказом Минфина РФ от 19.11.2002 № 114н.

## Информация о постоянных налоговых обязательствах/активах и отложенных налогах

ПБУ

- 18.25 • условный расход (условный доход) по налогу на прибыль – 16 330,38 тыс. р.;
- постоянные и временные разницы, возникшие в отчетном периоде и повлекшие корректирование условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль:

тыс. руб.

	Возникло	Погашено	на 31.12.2018
<b>Вычитаемые временные разницы</b>			
Расходы будущих периодов	17,69	15,90	10,48
<b>Итого</b>	<b>17,69</b>	<b>15,90</b>	<b>10,48</b>

- суммы постоянного налогового обязательства (актива), отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства;

тыс. руб.

	Возникло	Погашено	на 31.12.2018
<b>Отложенные налоговые активы</b>			
Расходы будущих периодов	3,54	3,18	2,10
<b>Итого</b>	<b>3,54</b>	<b>3,18</b>	<b>2,10</b>

Постоянные налоговые разницы в 2018 году не возникли.

### 2.7 Информация по сегментам

Информация по сегментам раскрывается Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» ПБУ 12/2010, утвержденным приказом Минфина РФ от 08.11.2010 № 143н.

Разделение деятельности по сегментам отсутствует.

### 3. ИЗМЕНЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ В 2018 ГОДУ

В учетной политике в 2018 году были произведены следующие изменения:

ПБУ 1.21 Изменений учетной политики на 2018 год по сравнению с учетной политикой на 2017 год не было.

Событий после отчетной даты не имеется.

Генеральный директор

06.02.2019г.



Калашников Н.Г.