

Единственному Акционеру  
Акционерного Общества  
«О1 Пропертиз Финанс»

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА  
О БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2019 ГОД  
АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «О1 ПРОПЕРТИЗ ФИНАНС»  
Мнение с оговоркой**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Акционерного общества «О1 Пропертиз Финанс», (ОГРН 1097746593394, адрес местонахождения 125047, г. Москва, улица Лесная, д. 5, этаж. 1), состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2019 года;
- отчета о финансовых результатах за 2019 год;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала, отчета о движении денежных средств за 2019 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2019 год, а также отдельных положений учетной политики.

По нашему мнению, за исключением влияния на годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность обстоятельств, изложенных в части, содержащей основание для выражения мнения с оговоркой, прилагаемая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Акционерного общества «О1 Пропертиз Финанс» по состоянию на 31 декабря 2019 года, результаты его финансово-хозяйственной деятельности и движение денежных средств за 2019 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

**Основание для выражения мнения с оговоркой**

Аудитору не были представлены результаты проверки на обесценение финансовых вложений Общества по состоянию на 31.12.2019 г. В результате Аудитор не имеет достаточных оснований для подтверждения обоснованности отражения в бухгалтерском учете и отчетности величины финансовых вложений по строке «Финансовые вложения» в разделах «Внеоборотные активы» и «Оборотные активы» Бухгалтерского баланса в сумме 41 915 296 тыс. руб.

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения с оговоркой.



## Независимость

Мы независимы по отношению к Обществу в соответствии с Кодексом этики профессиональных бухгалтеров Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров (Кодекс СМСЭБ) и этическими требованиями Кодекса профессиональной этики аудиторов и Правил независимости аудиторов и аудиторских организаций, применимыми к нашему аудиту бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, и нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями и Кодексом СМСЭБ.

### Ключевые вопросы аудита

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

Ключевые вопросы аудита	Как соответствующий вопрос был рассмотрен в ходе нашего аудита
<b><i>Финансовые вложения – раздел 2.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах</i></b>	
<p>Мы определили данный вопрос как ключевой вопрос аудита, поскольку величина предоставленных займов связанной стороне по состоянию на 31.12.2019 года в сумме 42 484 862 тыс. руб. составила 98% от всех активов Общества на отчетную дату.</p> <p>При этом оценка обесценения предоставленных займов и формирование по результатам оценки резерва под их обесценение руководством Общества не осуществлялись.</p>	<p>Оценка методики расчета резерва на предмет её соответствия требованиям РСБУ.</p> <p>Выборочное тестирование и оценка организационной системы и операционной эффективности средств контроля данных, используемых для расчета обесценения. Указанные средства контроля включали контроль над выявлением остатков, имеющих признаки обесценения, анализ выполнения сторонами обязательств, предусмотренных договорами. Оценка полноты и своевременности расчетов между сторонами. Целью проведения аудиторских процедур в отношении средств контроля было установление их надежности.</p> <p>Выборочное тестирование займов выданных, неклассифицированных руководством Общества в качестве потенциально обесцененных; формирование собственного профессионального суждения в отношении адекватности их классификации.</p>



**Размещение долговых ценных бумаг – раздел 2.2 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах**

<p>Мы выделили данный вопрос как ключевой вопрос аудита, поскольку величина размещенных Обществом долговых ценных бумаг в размере 41 915 296 тыс. руб. (26 827 057 тыс. руб. - долгосрочные обязательства, 15 657 805 тыс. руб. – краткосрочные обязательства) по состоянию на 31.12.2019 года является существенной и составляет 99,5% от всего объема обязательств на отчетную дату.</p>	<p>Аудиторские процедуры были направлены на определение условий размещения долговых ценных бумаг, сроков их погашения. Также мы убедились в правильности применения расчетной ставки определения величины купонного дохода по облигационным займам. Нами также были проанализированы своевременность и полнота хозяйственных операций по выплате купонного дохода.</p> <p>Нами установлено, что средства, полученные от размещения долговых ценных бумаг, были направлены на предоставление займа связанной стороне. Также установлено, что срок погашения облигационных займов наступит в октябре 2020 года, в мае 2024 года и январе 2026 года.</p> <p>Поручителем по обеспечению обязательств погашения облигационных займов выступает материнская компания той связанной стороны, которой Общество предоставило займы.</p>
--	--

**Прочая информация**

Руководство Общества несет ответственность за подготовку и достоверное представление прочей информации, которая включает Годовой отчет Общества за 2019 год. Наше мнение о бухгалтерской (финансовой) отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем вывод, выражающий уверенность в какой-либо форме в отношении данной информации. По сведениям Общества, данная информация будет нам предоставлена после даты настоящего Аудиторского заключения.

В связи с проведением нами аудита 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 бухгалтерской (финансовой) отчетностью или данными, полученными нами в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений.

**Ответственность руководства и лиц, ответственных за корпоративное управление, за бухгалтерскую (финансовую) отчетность**



Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) 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 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 бухгалтерской (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 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 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;

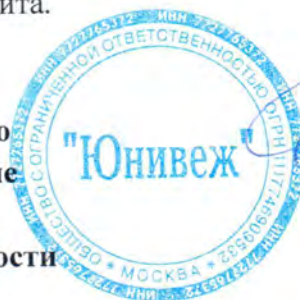
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством Общества;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством Общества допущения о непрерывности деятельности, а на основании 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 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;
- д) проводим оценку представления бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли 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 Общества, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

**Руководитель задания по аудиту,  
по результатам которого выпущено  
настоящее Аудиторское заключение  
независимого аудитора**

**(Действует на основании доверенности  
от 04.11.2019 №28**

**Квалификационный аттестат аудитора № 06-000324  
без ограничения срока действия, ОРНЗ 20606021133)**



**С.О. Амелькова**

**30 марта 2020 г.**

**Москва, Российская Федерация**

**Информация об аудируемом лице**

**Наименование:** АО «О1 Пропертиз Финанс» (Акционерное общество «О1 Пропертиз Финанс»)

**Сведения о государственной регистрации:** ОГРН № 1097746593394

**Место нахождения:** 125047, г. Москва, улица Лесная, д. 5, этаж. 1

**Информация о независимом аудиторе**

**Наименование:** ООО «Юнивеж» (Общество с ограниченной ответственностью «Юнивеж»)

**Сведения о государственной регистрации:** ОГРН № 1117746909532

**Местонахождение:** 117218, Россия, г. Москва, ул. Б.Черемушкинская, д. 26, корп.3, оф. 222

**Саморегулируемая организация:** член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»

**Регистрационный номер в реестре саморегулируемых организаций аудиторов (ОРНЗ):** 12006043503



**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2019 г.

Организация Акционерное общество "О1 Пропертиз Финанс"  
 Идентификационный номер налогоплательщика  
 Вид экономической деятельности Вложения в ценные бумаги  
 Организационно-правовая форма / форма собственности Собственность иностранных юридических лиц  
**Непубличное акционерное общество**  
 Единица измерения: в тыс. рублей  
 Местонахождение (адрес) 643,125047, Москва г., Лесная ул, 5, этаж 1, дом,  
 Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ  
 Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора

Дата (число, месяц, год)	Коды		
31	12	2019	0710001
по ОКПО	63622501		
ИНН	7722696870		
по ОКВЭД	64.99.1		
по ОКФС / ОКФС	12267	23	
по ОКЕИ	384		

**ООО "Юнивеж"**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора  
 Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

ИНН	7727765372
ОГРН/ОГРНИП	1117746909532

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 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	-	-	-
T3.1	Финансовые вложения	1170	26 976 298	45 799 699	43 767 311
	Отложенные налоговые активы	1180	625	2	2
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	26 976 923	45 799 702	43 767 313
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	778 272	782 966	1 440 433
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	14 938 998	-	4 517 475
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	362	381	604
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	15 717 632	783 347	5 958 512
	<b>БАЛАНС</b>	1600	42 694 555	46 583 049	49 725 825

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10 012	12	12
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	197 626	200 126	134 814
	Итого по разделу III	1300	207 638	200 138	134 826
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	26 827 057	45 699 418	42 936 097
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	26 827 057	45 699 418	42 936 097
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	15 657 805	677 903	6 647 767
	Кредиторская задолженность	1520	2 055	5 589	7 135
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	15 659 860	683 492	6 654 902
	<b>БАЛАНС</b>	1700	42 694 555	46 583 049	49 725 825



Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

Мухометьярова Галия  
Кульбаевна  
(расшифровка подписи)

6 февраля 2020 г.



**Отчет о финансовых результатах  
за Январь - Декабрь 2019 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

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКФС / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2019
63622501		
7722696870		
64.99.1		
12267	23	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(4 674)	(3 652)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(4 674)	(3 652)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	2 589 345	3 446 516
	Проценты к уплате	2330	(2 551 169)	(3 376 440)
	Прочие доходы	2340	6 773 936	10 607 650
	Прочие расходы	2350	(6 810 555)	(10 592 421)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(3 117)	81 653
	Текущий налог на прибыль	2410	-	(16 331)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	623	-
	Прочее	2460	(6)	(10)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(2 500)	65 312

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 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	(2 500)	65 312
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	544
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)



Мухометьярова Галия  
Кульбаевна

(расшифровка подписи)

6 февраля 2020 г.



**Отчет об изменениях капитала  
за Январь - Декабрь 2019 г.**

Коды		
0710003		
31	12	2019
63622501		
7722696870		
64.99.1		
12267	23	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД

по ОКOPФ / ОКФС

по ОКЕИ

Организация **Акционерное общество "О1 Пролертиз 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 2017 г.	3100	12	-	-	-	134 814	134 826
За 2018 г.	3210	-	-	-	-	65 312	65 312
Увеличение капитала - всего:							
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	65 312	65 312
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 реорганизация юридического лица	3215	-	-	-	X	-	X
	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	-	X
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2018 г.	3200	12	-	-	-	200 126	200 138
<u>За 2019 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	10 000	-	-	-	-	10 000
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	10 000	-	-	X	X	10 000
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(2 500)	(2 500)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(2 500)	(2 500)
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 2019 г.	3300	10 012	-	-	-	197 626	207 638



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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2018 г.		На 31 декабря 2018 г.
		На 31 декабря 2017 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	
<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	-	-	-
до корректировок	3402	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3412	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Чистые активы	3600	207 638	200 138	134 826



Мухометьярова Галия  
Кульбаевна  
(расшифровка подписи)

(подпись)

Руководитель

6 февраля 2020 г.



**Отчет о движении денежных средств  
за Январь - Декабрь 2019 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

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

Коды		
0710004		
31	12	2019
63622501		
7722696870		
64.99.1		
12267	23	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 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	(10 983)	(26 687)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(6 604)	(9 432)
в связи с оплатой труда работников	4122	(936)	(618)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(3 423)	(16 637)
	4125	-	-
прочие платежи	4129	(20)	-
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(10 983)	(26 687)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	2 562 477	9 402 590
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
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	2 562 477	4 102 189
	4215	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(9 500)	(36 000)
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	(9 500)	(36 000)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	4225	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	2 552 977	9 366 590



Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	10 000	35 903
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	10 000	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
	4315	-	-
прочие поступления	4319	-	35 903
Платежи - всего	4320	(2 552 013)	(9 376 029)
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	(2 552 013)	(3 769 810)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(2 542 013)	(9 340 126)
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(19)	(223)
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	381	604
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	362	381
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Мухометьярова Галия  
Кульбаевна

(расшифровка подписи)

6 февраля 2020 г.



## Расчет стоимости чистых активов

Акционерное общество "О1 Пропертиз Финанс"  
(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 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	26 976 298	45 799 699	43 767 311
Отложенные налоговые активы	1180	625	2	2
Прочие необоротные активы	1190	-	-	-
Запасы	1210	-	-	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
Дебиторская задолженность*	1230	778 272	782 966	1 440 433
Финансовые вложения краткосрочные	1240	14 938 998	-	4 517 475
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	362	381	604
Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
<b>ИТОГО активы</b>	-	<b>42 694 555</b>	<b>46 583 049</b>	<b>49 725 825</b>
<b>Пассивы</b>				
Заемные средства долгосрочные	1410	26 827 057	45 699 418	42 936 097
Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	-	-	-
Заемные средства краткосрочные	1510	15 657 805	677 903	6 647 767
Кредиторская задолженность	1520	2 055	5 589	7 135
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	-	-	-
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
<b>ИТОГО пассивы</b>	-	<b>42 486 917</b>	<b>46 382 911</b>	<b>49 590 999</b>
<b>Стоимость чистых активов</b>	-	<b>207 638</b>	<b>200 138</b>	<b>134 826</b>

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

**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	Поступило	первоначальная стоимость		накопленная амортизация и убытки от обесценения	Первоначальная стоимость			Накопленная амортизация	
Нематериальные активы - всего	5100	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.		На 31 декабря 2018 г.		На 31 декабря 2017 г.	
		5120	5121	5120	5121	5120	5121
Всего		-	-	-	-	-	-
в том числе:		-	-	-	-	-	-





**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	спиcано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2019 г.	-	-	-	-	
	5170	за 2018 г.	-	-	-	-	
в том числе:	5161	за 2019 г.	-	-	-	-	
	5171	за 2018 г.	-	-	-	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2019 г.	-	-	-	-	
	5190	за 2018 г.	-	-	-	-	
в том числе:	5181	за 2019 г.	-	-	-	-	
	5191	за 2018 г.	-	-	-	-	



**Мухометьярова Галия  
Кульбаевна**  
(расшифровка подписи)

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)  
6 февраля 2020 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 2019 г.	-	-	-	-	
	5250	за 2018 г.	-	-	-	-	
в том числе:	5241	за 2019 г.	-	-	-	-	
	5251	за 2018 г.	-	-	-	-	

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

Наименование показателя	Код	за 2019 г.	за 2018 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	-	-





### 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
						первоначальная стоимость	(20 272 524)					
Долгосрочные - всего	5301	за 2019 г.	45 799 699	-	1 449 122	(20 272 524)	-	-	-	-	26 976 298	-
	5311	за 2018 г.	43 767 311	-	2 761 812	(729 424)	-	-	-	-	45 799 699	-
в том числе:												
Займы выданные	5302	за 2019 г.	45 799 699	-	1 449 122	(20 272 524)	-	-	-	-	26 976 298	-
	5312	за 2018 г.	43 767 311	-	2 761 812	(729 424)	-	-	-	-	45 799 699	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2019 г.	-	-	14 938 998	-	-	-	-	-	14 938 998	-
	5315	за 2018 г.	4 517 475	-	-	(4 517 475)	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
Займы выданные	5306	за 2019 г.	-	-	14 938 998	-	-	-	-	-	14 938 998	-
	5316	за 2018 г.	4 517 475	-	-	(4 517 475)	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - Итого	5300	за 2019 г.	45 799 699	-	16 388 120	(20 272 524)	-	-	-	-	41 915 296	-
	5310	за 2018 г.	48 284 786	-	2 761 812	(5 246 899)	-	-	-	-	45 799 699	-



**3.2. Иное использование финансовых вложений**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5325	-	-	-
	5326	-	-	-
	5329	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
 (подпись)  
 6 февраля 2020 г.



Мухометьярова Галия  
 Кульбаевна  
 (расшифровка подписи)

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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода				
			На начало года					выбыло					перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	спписание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501 5521	за 2019 г. за 2018 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
в том числе:																	
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502 5522	за 2019 г. за 2018 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Авансы выданные	5503 5523	за 2019 г. за 2018 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Прочая	5504 5524	за 2019 г. за 2018 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
	5505 5525	за 2019 г. за 2018 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510 5530	за 2019 г. за 2018 г.	782 966 1 440 433	- -	90 372 123 177	- -	- -	(95 066) (780 644)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	778 272 782 966
в том числе:																	
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511 5531	за 2019 г. за 2018 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Авансы выданные	5512 5532	за 2019 г. за 2018 г.	2 168	- -	515 2	- -	(2) (168)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	515 2
Прочая	5513 5533	за 2019 г. за 2018 г.	782 964 1 440 265	- -	89 858 123 174	- -	(95 064) (780 476)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	777 758 782 964
	5514 5534	за 2019 г. за 2018 г.	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -
Итого	5500 5520	за 2019 г. за 2018 г.	782 966 1 440 433	- -	90 372 123 177	- -	(95 066) (780 644)	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	- -	778 272 782 966



**5.2. Просроченная дебиторская задолженность**

Наименование показателя	На 31 декабря 2019 г.		На 31 декабря 2018 г.		На 31 декабря 2017 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				перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	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			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2019 г.	45 699 418	1 431 657	-	(5 304 018)	-	(15 000 000)	-	26 827 057
	5571	за 2018 г.	48 253 811	11 917 013	-	(14 471 406)	-	-	-	45 699 418
в том числе:										
кредиты	5552	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2019 г.	45 699 418	1 431 657	-	(5 304 018)	-	(15 000 000)	-	26 827 057
	5573	за 2018 г.	48 253 811	11 917 013	-	(14 471 406)	-	-	-	45 699 418
прочая	5554	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2019 г.	-	-	-	-	-	X	X	-
	5575	за 2018 г.	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2019 г.	683 492	383	3 161 828	(3 185 843)	-	15 000 000	-	15 659 860
	5580	за 2018 г.	1 337 188	218	4 787 990	(5 441 904)	-	-	-	683 492
в том числе:										
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2019 г.	2 174	387	-	(509)	-	-	-	2 053
	5581	за 2018 г.	3 422	228	-	(1 476)	-	-	-	2 174
авансы полученные	5562	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2019 г.	3 415	(4)	6	(3 415)	-	-	-	2
	5583	за 2018 г.	3 713	-	10	(298)	-	-	-	3 415
кредиты	5564	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2019 г.	677 903	-	3 161 821	(3 181 920)	-	15 000 000	-	15 657 805
	5585	за 2018 г.	1 330 053	-	4 787 980	(5 440 129)	-	-	-	677 903
прочая	5566	за 2019 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5586	за 2018 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5567	за 2019 г.	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2018 г.	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2019 г.	46 382 911	1 432 040	3 161 828	(8 489 861)	-	X	X	42 486 917
	5570	за 2018 г.	49 590 999	11 917 231	4 787 990	(19 913 309)	-	X	X	46 382 911

**5.4. Просроченная кредиторская задолженность**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
Всего	5590	1 300	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	1 300	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
	5593	-	-	-



**Мухометьярова Галия**  
Кульбаевна  
(расшифровка подписи)

*(Handwritten signature)*  
(подпись)

Руководитель  
6 февраля 2020 г.



### 6. Затраты на производство

Наименование показателя	Код	за 2019 г.	за 2018 г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	720	475
Отчисления на социальные нужды	5630	217	143
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	3 736	3 034
Итого по элементам	5660	4 673	3 652
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	4 673	3 652



Мухометьярова Галия

Кульбаевна

(расшифровка подписи)

(подпись)

Руководитель

6 февраля 2020 г.

# Закрытое акционерное общество

## «О1 Пропертиз Финанс»

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

ИНН: 7722696870 КПП: 771001001 ОГРН: 1097746593394

### ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ АО «О1 Пропертиз Финанс» за 2019 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 12 000 рублей. Уставный капитал разделен на 120 (Сто двадцать) обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 100(сто) рублей каждая. Задолженность участника по оплате вкладов в уставный капитал отсутствует.

На основании решения о дополнительном выпуске ценных бумаг от 06 мая 2019 года Обществом были выпущены обыкновенные именные бездокументарные акции номинальной стоимостью 100 (Сто) рублей каждая в количестве 100 000 (Сто тысяч) штук.

На конец года уставный капитал составил 10 012 000 (Десять миллионов двенадцать тысяч) рублей. Уставный капитал разделен на 100 120 (Сто тысяч сто двадцать) штук обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 100 (Сто) рублей каждая. Задолженность участника 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 Мухометьярова Галя Кульбаевна.

До 09 апреля 2019 года Исполнительным органом Общества являлся Калашников Николай Германович.



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

Курс \$ США на 31.12.2019г. – 61,9057 руб.  
Курс EUR на 31.12.2019г. - 69,3406 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.

Численность сотрудников по состоянию на 31.12.2019 составила 3 человека.

Данные бухгалтерской отчетности приводятся в тысячах рублей.

Приказ об учетной политике № 12-14 от 31.12.2014. Приказом № б/н от 31.12.2018 действие учетной политики распространено на 2019 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 31.12.2019 (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	14 938 998,33
Дог. займа № LA-O1PF-EGL-22-05-17 от 22.05.2017 г.	14.05.2024	8 395 563,26
Дог. займа № LA-O1PF-EGL-31-01-17 от 31.01.2017 г.	23.01.2026	18 580 734,59
<b>Итого</b>		41 915 296,18

Сумма курсовых разниц, повлиявшая на рублевый эквивалент финансовых вложений, выраженных в валюте составила – 3 983 903,24 тыс. руб.

### 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 2019 году составила – 2 552 012 900 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.o1properties-finance.ru](http://www.o1properties-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.o1properties-finance.ru](http://www.o1properties-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



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 O1 ПРОПЕРТИЗ ЛИМИТЕД (O1 PROPERTIES LIMITED).



Данные строки 1250 Бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2019 (362 тыс. руб.) и 31.12.2018 (381 тыс. руб.) соответствуют данным строк 4450 (381 тыс. руб.) и 4500 (362 тыс. руб.) Отчета о движении денежных средств соответственно на начало и конец 2019 года.

### 2.3. Оценочные обязательства

Оценочных обязательств в 2019 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	6 773 911,62
	Проценты к получению	2 589 345,25
	Прочие внереализационные расходы (доходы)	24,28
	<b>ИТОГО</b>	<b>9 363 281,15</b>

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

#### *Расходы, признаваемые прочими расходами*

ПБУ 10.4/11	Наименование расходов	Сумма, тыс. руб.
	Банковские комиссии	861,20
	Курсовые разницы	6 808 155,04
	Проценты к уплате (принимаемые)	2 551 169,35
	Прочие внереализационные расходы (доходы)	1 537,52
	Прочие внереализационные расходы (доходы) (НЕ принимаемые)	1,06
	<b>Итого</b>	<b>9 361 724,18</b>

#### *Информация о прочих доходах*

ПБУ 9.18(1)

тыс. руб

Виды прочих доходов	2019	2018
Курсовые разницы	6 773 911,62	10 605 994,61
Проценты к получению	2 589 345,25	3 446 516,00
Прочие внереализационные расходы (доходы)	24,28	1 654,90
<b>ИТОГО</b>	<b>9 363 281,15</b>	<b>14 054 165,51</b>

#### *Информация о прочих расходах*

ПБУ 10.20-



Виды прочих расходов	2019	2018
Банковские комиссии	861,20	1 739,92
Курсовые разницы	6 808 155,04	10 586 890,48
Проценты к уплате (принимаемые)	2 551 169,35	3 376 439,66
Прочие внереализационные расходы (доходы)	1 537,52	3 791,29
Прочие внереализационные расходы (доходы) (НЕ принимаемые)	1,06	
<b>Итого</b>	<b>9 361 724,18</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.

#### *Вознаграждения, выплачиваемые основному управленческому персоналу*

Вознаграждение основному управленческому персоналу - 720 т.р. в 2018г этот показатель составил - 361 т.р.

#### *Перечень связанных сторон*

1. Материнская компания - Частная акционерная компания с ограниченной ответственностью (МИСТОРЕЛЛА ТРЭЙДИНГ ЛИМИТЕД (MYSTORELLA TRADING LIMITED) владение 100%). Адрес местонахождения: Ethnikis Antistaseos, 23, 3rd floor, 3025, Limassol, Cyprus / Этникис Антистасеос, 23, 3 этаж, 3025, Лимассол, 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	Орленко Андрей	Сведения не раскрываются
2	Ясько Максим Александрович	Сведения не раскрываются
3	Мухометьярова Галия Кульбаевна	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	Evdokia Georgiou / Евдокия Георгиу	Сведения не раскрываются	единственный директор МИСТОРЕЛЛА ТРЭЙДИНГ ЛИМИТЕД
2	Sotia Konstantinou / Сотия Константину	Сведения не раскрываются	единственный акционер МИСТОРЕЛЛА ТРЭЙДИНГ ЛИМИТЕД
3	EAGLEMAN LIMITED	Спиру Киприану 18, <u>2 этаж</u> , 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		2 589 345,25	
Безвозмездная помощь учредителя			
Прочие операции			

Сведения об условиях договоров займа Общество указало в п. 2,1 настоящих Пояснений.

*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 31.12.2019</b>			
Дебиторская задолженность			



Виды операций	Основное хозяйственное общество	Зависимые хозяйственные общества	Основной управленческий персонал
Кредиторская задолженность			
Займы выданные, включая начисленные проценты		42 692 746, 13	

## 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 – 623 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 31.12.2019
<b>Вычитаемые временные разницы</b>			
Расходы будущих периодов	3 152,74	37,07	3 126,15
<b>Итого</b>	<b>3 152,74</b>	<b>37,07</b>	<b>3 126,15</b>

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

тыс. руб.

	Возникло	Погашено	на 31.12.2019
<b>Отложенные налоговые активы</b>			
Расходы будущих периодов	630,55	7,41	625,23
<b>Итого</b>	<b>630,55</b>	<b>7,41</b>	<b>625,23</b>

Постоянные налоговые разницы возникли при учете расходов не принимаемых в целях налогообложения как не отвечающих требованиям п. 1 статьи 252 НК РФ.

## 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 2019 ГОДУ



В учетной политике в 2019 году были произведены следующие изменения:

ПБУ 1.21

Учетная политика для целей бухгалтерского учета дополнить п. 6.4.1 следующего содержания:

#### **6.4.1 Резерв под обесценение финансовых вложений**

Общество образует резерв под обесценение финансовых вложений, по которым невозможно определить текущую стоимость, на основании результатов проверки на обесценение, подтверждающей устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений (статья VI ПБУ 19/02).

Проверка на обесценение финансовых вложений производится Обществом ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения.

Результаты указанной проверки оформляются распоряжением Руководителя Организации на формирование резерва и подтверждаются приложением заключений специалистов Общества, уполномоченных принимать решения по работе с ценными бумагами и иными вложениями.

Существенным снижением стоимости финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, по отношению к величине экономических выгод, которые Общество рассчитывает получить от данных финансовых вложений признается снижение расчетной стоимости по отношению к учетной стоимости этих финансовых вложений в размере 5 процентов.

Резерв под обесценение финансовых вложений образуется на величину разницы между их учетной и расчетной стоимостью (равной разнице между учетной стоимостью и суммой выявленного снижения) за счет прочих расходов Общества (по дебету счета 91 «Прочие доходы и расходы» Плана счетов Общества).

Для учета резерва используется отдельный синтетический счет «Резервы под обесценение вложений в ценные бумаги» (счет 59 Плана счетов Общества).

Аналитический учет резерва ведется в разрезе видов вложений.

В бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества финансовые вложения отражаются за вычетом сумм резерва (без дополнительных расшифровок). Сумма начисленного резерва раскрывается в пояснительной записке.

Если по результатам последующей проверки на обесценение финансовых вложений выявляется дальнейшее снижение их расчетной стоимости, то сумма ранее созданного резерва корректируется в сторону его увеличения (за счет прочих расходов).

Если по результатам проверки выявляется повышение их расчетной стоимости, то сумма резерва корректируется в сторону его уменьшения (за счет прочих доходов) (пункт 39 ПБУ 19/02).

Если на основе имеющейся информации работники Общества, уполномоченные принимать решения по работе с ценными бумагами и иными вложениями, делают вывод о том, что они более не удовлетворяют критериям устойчивого существенного снижения стоимости, а также при выбытии финансовых вложений, расчетная стоимость которых вошла в расчет резерва под обесценение, сумма ранее созданного резерва по указанным объектам финансовых вложений списывается на счет прочих доходов Общества.

Списание осуществляется в конце года на основании Распоряжения Руководителя Общества (по имеющимся указанным финансовым вложениям) или того отчетного периода, когда произошло выбытие указанных финансовых вложений (пункт 40 ПБУ 19/02).

Событий после отчетной даты не имеется.



Генеральный директор

Мухометьярова Г.К.