



Общество с Ограниченной Ответственностью
«Центр Бизнеса и Аудита»

107140, г. Москва, 3-й Красносельский пер., д.21, стр.1
Телефон/факс: (499) 940-10-41, (495) 364-99-30
Email: audit@monolit.ru Internet: <http://www.monolit.ru>

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
о годовой финансовой отчетности
Общества с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Реал Эстейт Кэпитал»
за 2018 год**

Москва, 2019

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**участникам Общества с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Реал Эстейт Кэпитал»**

МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой финансовой отчетности Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Реал Эстейт Кэпитал» (ОГРН 1147746444020, 121096, Российская Федерация, г. Москва, ул. Василисы Кожинной, д.1), состоящей из отчета о финансовом положении на 31 декабря 2018 г., отчета о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2018 года, отчета об изменениях в капитале за год, закончившийся 31 декабря 2018 года, отчета о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2018 года, а также примечаний к финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2018 года, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Реал Эстейт Кэпитал» по состоянию на 31 декабря 2018 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2018 года, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность согласно указанным стандартам далее раскрывается в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой финансовой отчетности» нашего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Реал Эстейт Кэпитал» 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 мы выполнили прочие этические обязанности в соответствии с данными требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И ЛИЦА, ОТВЕЧАЮЩЕГО ЗА КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ, АУДИРУЕМОГО ЛИЦА ЗА ГОДОВУЮ ФИНАНСОВУЮ ОТЧЕТНОСТЬ

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

При подготовке годовой финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица 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 аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лицо, отвечающее за корпоративное управление, несет ответственность за надзор за подготовкой годовой финансовой отчетности аудируемого лица.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ГОДОВОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

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

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

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

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

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица 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 аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения.

Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

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

Руководитель задания по аудиту
по результатам которого составлено
аудиторское заключение,
Генеральный директор
ООО «Центр Бизнеса и Аудита»



Кузнецова И.В.

30 апреля 2019 г.

Аудиторская организация:
Общество с ограниченной ответственностью
«Центр Бизнеса и Аудита»

Свидетельство о государственной регистрации
№001.608.667 от 28 ноября 2000 г., выдано
Московской регистрационной палатой
ОГРН 1027739385101
Российская Федерация, 107140, г. Москва, 3-й
Красносельский пер., д.21, стр.1, пом. XIV-43,
этаж 3
Член саморегулируемой организации аудиторов
«Российский Союз аудиторов» (СРО РСА)
ОРНЗ 10203001380

Аудируемое лицо:
Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Реал Эстейт Кэпитал»

Свидетельство о государственной регистрации
серии 77 №017539908, выдано Межрайонной
инспекцией ФНС России №46 по г.Москве 21
апреля 2014 г.
ОГРН 1147746444020
Российская Федерация, 121096, г. Москва,
ул. Василисы Кожиной, д., д.1

Отчет о финансовом положении на 31 декабря 2018 года

	Прим.	31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства и незавершенное строительство	7	6 840	8 966
Инвестиционное имущество	8	83 137	83 805
Нематериальные активы		77	7
Отложенные налоговые активы	21	248	307
Итого внеоборотные активы		90 302	93 085
Оборотные активы			
Запасы	9	199	153
Авансы выданные	10	437	110
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность	11	6 498	6 750
Денежные средства и их эквиваленты	12	31 175	35 443
Итого оборотные активы		38 309	42 456
ИТОГО АКТИВЫ		128 611	135 541
КАПИТАЛ			
Уставный капитал	13	80 000	80 000
Нераспределенная прибыль		46 596	53 006
Итого капитал		126 596	133 006
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные обязательства			
Отложенные налоговые обязательства			-
Итого долгосрочные обязательства			-
Краткосрочные обязательства			
Кредиторская задолженность	14	727	881
Налог на прибыль к уплате	21	231	
Прочие обязательства	15	1 057	1 654
Итого краткосрочные обязательства		2 015	2 535
Итого обязательства		2 015	2 535
ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		128 611	135 541

Генеральный директор

24 апреля 2019 года



А.В. Головкин

Отчет о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе

за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

	Прим.	За год, закончившийся	
		31 декабря 2018 г.	31 декабря 2017 г.
Выручка	16	66 306	65 433
Административные расходы	17	(51 828)	(44 610)
Расходы от операций с инвестиционным имуществом	18	(277)	(61)
Прочие операционные доходы	19	5	8
Прочие операционные расходы	19	(380)	(177)
Процентные доходы	20	2534	2 011
Прибыль до налогообложения		16 360	22 604
(Расходы)/доходы по налогу на прибыль	21	(3 808)	(4 651)
Прибыль за период		12 552	17 953
Прочий совокупный доход/(расход) за период		-	-
Общий совокупный доход за период		12 552	17 953

Генеральный директор

24 апреля 2019 года



А.В. Головкин

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

	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого капитал
Сальдо на 01 января 2017 г.	80 000	35 053	115 053
Прибыль (убыток)		17 953	17 953
Общий совокупный доход за год		17 953	17 953
Сальдо на 31 декабря 2017 г.	80 000	53 006	133 006
Прибыль (убыток)		12 552	12 552
Общий совокупный доход за год		12 552	12 552
Дивиденды		(18 962)	(18 962)
Сальдо на 31 декабря 2018 г.	80 000	46 596	126 596

Генеральный директор

24 апреля 2019 года



А.В. Головкин

Отчет о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

Наименование показателя	Примечание	2018 год	2017 год
Раздел I. Денежные потоки от операционной деятельности			
Денежные поступления от предоставления услуг и комиссии полученные		66 192	65 473
Проценты по депозитам полученные		2 585	1 857
Прочие денежные поступления			824
Выплата заработной платы и прочего вознаграждения сотрудникам		(19 991)	(12 522)
Оплата прочих административных и операционных расходов		(31 640)	(25 327)
Уплаченный налог на прибыль		(2 954)	(5 092)
Прочие денежные потоки от операционной деятельности		(12)	(5 872)
Сальдо денежных потоков от операционной деятельности		14 180	19 341
Раздел II. Денежные потоки от инвестиционной деятельности			
Платежи в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию основных средств		0	(162)
Платежи в связи с приобретением, созданием НМА		(92)	
Поступления доходов от сдачи инвестиционного имущества в аренду		606	
Сальдо денежных потоков от инвестиционной деятельности		514	(162)
Раздел III. Денежные потоки от финансовой деятельности			
Выплата дивидендов		(18 962)	
Сальдо денежных потоков от финансовой деятельности		(18 962)	
Сальдо денежных потоков за отчетный период		(4 268)	19 179
Остаток денежных средств и их эквивалентов на начало отчетного периода	12	35 443	16 264
Остаток денежных средств и их эквивалентов на конец отчетного периода	12	31 175	35 443

Генеральный директор

24 апреля 2019 года



А.В. Головкин

Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2018 года

1. Общие сведения.

Настоящая финансовая отчетность включает только финансовую отчетность Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Реал Эстейт Кэпитал» (далее по тексту – «Компания»), подготовленную в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) за год, закончившийся 31 декабря 2018 года.

Основная деятельность.

Компания была учреждена в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрирована 21 апреля 2014 года за ОГРН 1147746444020. Компания зарегистрирована и фактически располагается по адресу: Российская Федерация, 121096, г. Москва, ул. Василисы Кожиной, дом 1.

Компания осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации.

Компания не имеет дочерних и ассоциированных обществ.

Основным видом деятельности Компании является деятельность по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами.

Компания осуществляет свою деятельность на основе лицензии от 02.09.2014г. № 21-000-1-00979 на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами; лицензия выдана Центральным банком Российской Федерации (Банком России) без ограничения срока действия.

В 2018 году Компания осуществляла управление двумя ЗПИФ недвижимости.

По состоянию на 31.12.2018г. и 31.12.2017г. единственным участником Компании является гражданин РФ Котин Павел Владимирович.

Численность персонала в 2018 году - 12 человек.

Экономическая среда финансово-хозяйственной деятельности Компании.

Экономика Российской Федерации относится к развивающимся рынкам. Она чувствительна к колебаниям цен на природные ресурсы, оказывающим существенное влияние на все макроэкономические показатели. Налоговое и нормативное законодательство продолжает совершенствоваться, однако допускает возможность разных толкований и подвержено часто вносимым изменениям, которые в совокупности с другими недостатками правовой и фискальной систем создают дополнительные трудности для компаний, осуществляющих свою деятельность в Российской Федерации. Экономические условия продолжают ограничивать объемы активности на финансовых рынках.

В условиях геополитических рисков и на фоне антироссийских санкций сохраняется неопределенность перспектив экономического развития России в целом и рынка коллективных инвестиций как части финансового рынка страны в частности. Усиление роли государства на финансовом рынке в

последние годы сочетается с усилиями регуляторов по повышению прозрачности бизнеса. Эта тенденция находит отражение в мерах по выявлению конечных бенефициаров, источников капитала, деофшоризации. Повышается эффективность борьбы Банка России с недобросовестными практиками на финансовых рынках. В 2017 году Банком России были продекларированы новые подходы к регулированию и надзору, построенные на пропорциональном регулировании и риск-ориентированной парадигме. Также важным вектором для рынка становится усиление роли саморегулируемых организаций, которые должны разработать базовые стандарты предоставления услуг и контролировать их выполнение. Здесь акцент делается на создании эффективной системы защиты прав потребителей, доступность финансовых услуг. В целом повышается роль корпоративного управления в понимании развития всех систем менеджмента. Значимым фактором является акцент в нормотворчестве на предъявление новых требований к управлению рисками и изменение подходов к построению системы внутреннего контроля и аудита.

На стратегическое планирование развития инфраструктурных институтов сильное влияние оказывает тренд на отказ регулятора от отчетов и переход к самостоятельному построению отчетов регулятором на основе предоставленных данных. Глобальным фактором влияния на бизнес является развитие новых технологий (финтех, блокчейн, смарт-контракты, р2р-сервисы). Крупные игроки рынка осуществляют значительные инвестиции в инновации. И этот курс прямо поддерживается на уровне главы государства и регулятора. Обратной стороной быстрого развития технологий является усиление киберугроз и необходимость предотвращения киберпреступлений в финансовой сфере. Однако вышеуказанные тренды могут оказать существенное воздействие на деятельность Компании лишь в среднесрочной перспективе, в краткосрочной перспективе это влияние не проявится. За 2018 год событий, которые могли бы иметь последствия для финансового положения или сказаться на результатах деятельности Компании, не произошло. Руководство Компании полагает, что предпринимает надлежащие и адекватные меры по поддержанию экономической и финансовой устойчивости бизнеса Компании в сложившихся условиях. Прилагаемая финансовая отчетность отражает оценку руководством Компании возможного влияния существующих экономических условий на результаты деятельности и финансовое положение Компании. Последующее изменение условий осуществления финансово-хозяйственной деятельности может отличаться от оценки руководства.

2. Основа подготовки финансовой отчетности.

Прилагаемая финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО), включая все принятые и действующие в отчетном периоде Международные стандарты финансовой отчетности, и полностью им соответствует.

Компания ведет бухгалтерский учет и составляет бухгалтерскую (финансовую) отчетность в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в РФ для

некредитных финансовых организаций, основанных на Отраслевых стандартах бухгалтерского учета, утвержденных Банком России (далее - ОСБУ).

Настоящая финансовая отчетность основана на бухгалтерской (финансовой) отчетности по ОСБУ с учетом корректировок и переклассификации статей, необходимых для приведения ее в соответствие с МСФО. Финансовая отчетность подготовлена в соответствии с принципом учета по фактическим затратам (оценки по первоначальной стоимости) за исключением отдельных финансовых активов и обязательств, отраженных по справедливой стоимости.

Кроме изменений в учетной политике в результате перехода на МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» и МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» с 1 января 2018 года данные принципы применялись последовательно в отношении всех периодов, представленных в отчетности (если не указано иное). Настоящая финансовая отчетность была составлена на основе принципа непрерывности, что подразумевает реализацию активов и погашение обязательств Компании, в ходе нормальной обычной деятельности.

Представленная финансовая отчетность подготовлена на основе первичных данных бухгалтерского учета Компании.

Финансовая отчетность Компании представлена в тысячах российских рублей (единица измерения), кроме случаев, когда указано иное.

Функциональной валютой Компании является российский рубль. Большинство транзакций производится в рублях. Транзакции в других валютах учитываются как транзакции в иностранной валюте.

Принципы учетной политики, использованные при подготовке данной финансовой отчетности, представлены ниже. Подготовка настоящей финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует использования оценок и допущений, которые оказывают влияние на отражаемые в финансовой отчетности суммы активов и обязательств, условных активов и условных обязательств на дату составления финансовой отчетности, а также на отражаемые в финансовой отчетности доходы и расходы отчетного периода.

События после отчетной даты проанализированы по состоянию на 24 апреля 2019 года включительно - даты выпуска настоящей финансовой отчетности.

Включение в консолидированную финансовую отчетность Компании активов и обязательств паевых инвестиционных фондов, доверительное управление которыми она осуществляет.

В соответствии с подпунктом «а» пункта 2 МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность» предприятие (материнское предприятие), которое контролирует одно или несколько других предприятий (дочерних предприятий), представляет консолидированную финансовую отчетность.

Для включения в консолидированную финансовую отчетность общества активов и обязательств паевого инвестиционного фонда, доверительное управление которым оно осуществляет, общество должно оценить, обладает ли оно контролем над этим фондом, используя руководство, изложенное в МСФО

(1PP5)10. При оценке того, обладает ли общество контролем над паевым инвестиционным фондом, необходимо принимать во внимание, среди прочего, положения пункта 18 МСФО (1PP5) 10, согласно которому инвестор, обладающий правом принимать решения, должен определить, является ли он принципалом или агентом. Инвестор, который является агентом в соответствии с пунктами B58 - B72 МСФО (1PP5) 10, не контролирует объект инвестиций, осуществляя делегированное ему право принимать решения».

Исходя из анализа пунктов B58-B72 МСФО (1PP5) 10 Компания является агентом и не имеет контроля над активами и обязательствами паевых инвестиционных фондов и не включает в финансовую отчетность активы и обязательства паевых инвестиционных фондов, доверительное управление которыми она осуществляет.

Подготовка консолидированной финансовой отчетности.

В соответствии с пунктом 4 части 1 статьи 2 Федерального закона от 27.07.2010г. № 208-ФЗ «О консолидированной финансовой отчетности» требование составлять консолидированную финансовую отчетность установлено для управляющих компаний паевых инвестиционных фондов.

При отсутствии дочерних и иных компаний, которые образуют группу компаний, Компания подготавливает финансовую отчетность в соответствии с МСФО, которая при наличии группы компаний являлась бы для Компании консолидированной финансовой отчетностью.

3. Основные аспекты учетной политики.

Прилагаемая финансовая отчетность отличается от подготовленной в соответствии с законодательством РФ бухгалтерской отчетности (ОСБУ), поскольку в ней отражены некоторые корректировки, которые необходимы для отражения ее финансового положения, результатов хозяйственной деятельности и движения денежных средств в соответствии с требованиями МСФО.

3.1. Денежные средства и их эквиваленты.

Денежные средства представляют собой наличные денежные средства в кассе, средства на банковских счетах Компании, денежные средства в пути и процентные депозиты, которые могут быть отозваны Компанией в любое время без предварительного уведомления или возникновения штрафных санкций, уменьшающих основную сумму депозита.

Денежными эквивалентами являются высоколиквидные краткосрочные инвестиции, которые могут быть обменены на известную сумму денежных средств и имеют срок погашения три месяца или менее с даты их покупки. Они учитываются по стоимости приобретения, что приблизительно равно их справедливой стоимости.

Денежные средства с ограничениями к использованию показываются отдельно в консолидированном балансе, если их величина существенна.

3.2. Финансовые активы.

Первоначальное признание

Финансовые активы в соответствии с МСФО 9 классифицируются на категории: отражаемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток; оцениваемые по амортизированной стоимости.

Классификация и последующая оценка финансовых активов зависит от бизнес-модели Компании для управления соответствующим портфелем активов и характеристик денежных потоков по активу. Бизнес-модель отражает способ, используемый Компанией для управления активами (1) в целях получения денежных потоков (является ли целью Компании только получение предусмотренных договором денежных потоков от активов) или (2) получение и предусмотренных договором денежных потоков, и денежных потоков, возникающих в результате продажи активов. Если не применимо ни (1), ни (2), финансовые активы относятся к категории «прочих» бизнес-моделей и оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

При первоначальном признании финансовые активы и финансовые обязательства, в последующем оцениваемые по амортизированной стоимости с применением метода ЭСП, признаются Компанией по справедливой стоимости, увеличенной на затраты, непосредственно связанные с приобретением финансового актива или выпуском финансового обязательства.

Дата признания

Все стандартные операции по покупке и продаже финансовых активов отражаются на дату операции, т. е. на дату, когда Компания берет на себя обязательство по покупке актива. К стандартным операциям по покупке или продаже относятся операции по покупке или продаже финансовых активов, в рамках которых требуется поставка активов в сроки, установленные законодательством или принятые на рынке.

Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости

Амортизированная стоимость – сумма, в которой оценивается финансовый актив или финансовое обязательство при первоначальном признании, за вычетом выплат в счет погашения основной суммы долга, увеличенная или уменьшенная на величину накопленной амортизации – рассчитанной с использованием метода эффективной процентной ставки, – разницы между указанной первоначальной суммой и суммой к выплате при наступлении срока погашения, и, применительно к финансовым активам, скорректированная с учетом оценочного резерва под убытки.

Метод эффективной процентной ставки (ЭСП) – это метод, применяемый для расчета амортизированной стоимости финансового актива или финансового обязательства, а также для распределения и признания процентной выручки или процентных расходов в составе прибыли или убытка на протяжении соответствующего периода. ЭСП соответствует ставке, при которой обеспечивается точное дисконтирование всех будущих денежных платежей или поступлений от финансового инструмента.

Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыли и убытки

После первоначального признания все финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток или прочий совокупный доход, оцениваются (переоцениваются) по справедливой стоимости. Компания осуществляет переоценку финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток один раз в квартал на отчетную дату, а также на дату полного или частичного выбытия (реализации, погашения).

Взаимозачет

Финансовые активы и обязательства сворачиваются, и свернутая сумма показывается в отчете о финансовом положении, когда существует юридически закрепленное право зачесть активы и обязательства и имеется намерение произвести урегулирование на нетто-основе либо реализовать актив и исполнить обязательство одновременно. Доходы и расходы не сворачиваются в отчете о совокупном доходе, если иное не требуется или не допускается в соответствии с требованиями МСФО.

Депозиты

В случае размещения временно свободных денежных средств в долгосрочные депозиты (на срок более 12 месяцев) в кредитных учреждениях Компания учитывает их по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Средства в кредитных учреждениях отражаются за вычетом резервов под обесценение (в случае его наличия).

Краткосрочные депозиты (со сроком размещения в кредитных учреждениях менее 12 месяцев) Компания классифицирует как денежные средства и их эквиваленты (если срок менее 90 дней) или как краткосрочные финансовые вложения (если срок более 90 дней).

Предоплаты

Предоплаты состоят из сумм, отражаемых по стоимости приобретения, которые приблизительно равны их справедливой стоимости, так как ожидается, что эти активы будут реализованы в течение года с момента окончания отчетного периода.

Финансовые обязательства

Все финансовые обязательства при первоначальном признании учитываются по справедливой стоимости, впоследствии - либо по амортизированной стоимости либо по справедливой стоимости через прибыль и убыток.

Финансовые обязательства представлены, в основном кредиторской задолженностью, которая состоит из кредиторской задолженности по операциям, осуществляемым Компанией в ходе обычной хозяйственной деятельности, и иной задолженности, возникшей в результате сделок купли-продажи активов и обязательств.

Компания применяет следующий принцип деления кредиторской задолженности на краткосрочную и долгосрочную. Кредиторская задолженность, срок погашения по которой с отчетной даты наступает в течение 12 месяцев, относится к краткосрочной кредиторской задолженности. Кредиторская задолженность, срок погашения по которой с отчетной даты наступает более чем через 12 месяцев, относится к долгосрочной

кредиторской задолженности.

3.3. Обесценение финансовых активов.

Компания оценивает в конце каждого отчетного периода, имеется ли обесценение финансового актива или группы финансовых активов.

Компания оценивает ожидаемые кредитные убытки (ОКУ) на постоянной основе. Ожидаемые кредитные убытки – это оценка приведенной стоимости будущих недополученных денежных средств, взвешенная с учетом вероятности (т. е. средневзвешенная величина кредитных убытков с использованием соответствующих рисков наступления дефолта в определенный период времени в качестве весов). Оценка ожидаемых кредитных убытков является объективной и определяется посредством расчета диапазона возможных исходов. Оценка ожидаемых кредитных убытков выполняется на основе четырех компонентов, используемых Компанией: вероятность дефолта, величина требования, подверженная риску дефолта, убыток в случае дефолта и срок до погашения по договору. Вероятность дефолта (PD) – оценка вероятности наступления дефолта в течение определенного периода времени. Убыток в случае дефолта (LGD) – оценка убытка, возникающего при дефолте. Она основывается на разнице между предусмотренными договором денежными потоками к выплате и теми потоками, которые кредитор ожидает получить, в том числе от реализации обеспечения. Обычно этот показатель выражается в процентах от задолженности на момент дефолта (EAD). Ожидаемые убытки дисконтируются до приведенной стоимости на конец отчетного периода. Ставка дисконтирования представляет собой эффективную процентную ставку (ЭПС) по финансовому инструменту или ее приблизительную величину.

Компания создает резерв под обесценение по финансовым активам, когда существует вероятность того, что не удастся взыскать основную сумму долга и вознаграждения в соответствии с условиями выданных займов, ценных бумаг, удерживаемых до погашения, и прочих финансовых активов, учитываемых по первоначальной и амортизированной стоимости.

Резерв под обесценение финансовых активов определяется как разница между балансовой стоимостью актива и текущей стоимостью прогнозируемых будущих денежных поступлений, включая суммы, возмещаемые по гарантиям и обеспечениям, дисконтированных по первоначальной эффективной процентной ставке финансового инструмента.

Для инструментов, по которым не установлены фиксированные сроки погашения, прогнозируемые будущие денежные потоки дисконтируются с использованием периодов, в течение которых Компания рассчитывает реализовать финансовый инструмент.

Формирование резерва основывается на прошлом опыте и суждениях менеджмента в отношении уровня убытков, которые наиболее вероятно будут признаны по активам каждой категории исходя из возможностей должника исполнить принятые на себя обязательства.

Изменения резерва отражаются в отчете о совокупном доходе за соответствующий период. Когда задолженность не может быть погашена, она подлежит списанию за счет суммы созданного резерва под обесценение.

3.4. Прекращение признания финансовых активов и обязательств.

Финансовые активы

Финансовый актив (или, где применимо, часть финансового актива, или часть группы аналогичных финансовых активов) прекращает признаваться, если:

- истекли права на получение денежных потоков;
- компания передала свои права на получение денежных потоков от актива либо сохранила права на получение денежных потоков от актива, но приняла обязательство выплатить их полностью без существенной задержки третьей стороне на условиях " транзитного " соглашения;

- компания либо:

а) передала практически все риски и выгоды по активу,

или

б) не передала, но не сохранила за собой все риски и выгоды от владения активом, - передала контроль над активом.

Финансовые обязательства

Финансовое обязательство прекращает быть признанным, когда обязательство исполнено или аннулировано, или срок его действия истек.

Когда существующее финансовое обязательство заменяется другим обязательством перед тем же кредитором на существенно отличающихся условиях или условия существующего обязательства существенно изменены, такой обмен или изменение рассматриваются как прекращение признания первоначального обязательства и признание нового обязательства, и разница в соответствующей балансовой стоимости признается в составе прибыли или убытка.

3.5. Основные средства.

Основные средства учитываются по стоимости приобретения, не учитывается стоимость текущего обслуживания и ремонта, за вычетом накопленной амортизации и обесценения.

Исходя из принципа существенности и соотношения выгод и затрат Компания учитывает объекты, имеющие первоначальную стоимость менее 40 тыс. руб., как запасы.

Основные средства тестируются на обесценение, когда имеются доказательства или изменения, которые свидетельствуют, что их текущая стоимость не может быть возмещена.

Амортизация объекта основных средств начинает начисляться с даты готовности объекта к

эксплуатации линейным способом.

Улучшения арендованной собственности амортизируются в зависимости от продолжительности договора аренды. Остаточная стоимость, срок полезного использования, методы пересматриваются и корректируются по мере необходимости и на конец каждого отчетного периода.

Расходы, связанные с ремонтом и модернизацией, начисляются по факту возникновения и включаются в административные и операционные расходы, если они не подлежат капитализации.

Основное средство списывается с баланса при выбытии или тогда, когда дальше не ожидается будущей экономической выгоды от его использования или выбытия. Любой доход или убыток, возникающий от списания актива (рассчитываемый как разница между поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива), включается в отчет по совокупному доходу в том году, в котором актив списывается.

3.6. Кредиты и займы.

Выпущенные финансовые инструменты или их компоненты классифицируются как обязательства, если в результате договорного соглашения Компания имеет обязательство либо перевести денежные средства или иные финансовые активы держателя, либо исполнить обязательство иным образом. Такие инструменты включают в себя средства клиентов, выпущенные долговые ценные бумаги и прочие заемные средства. После первоначального признания кредиты и займы впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Прибыли и убытки признаются в составе отчета о совокупном доходе при прекращении признания обязательств, а также в расходах по амортизации данных финансовых обязательств. Если Компания приобретает свое собственное долговое обязательство, то оно исключается из отчета о финансовом положении, а разница между балансовой стоимостью обязательства и выплаченным возмещением по сделке включается в прибыль или убыток в состав отчета о совокупном доходе.

3.7. Инвестиционное имущество.

Инвестиционное имущество представляет собой объекты недвижимости (здания, сооружения, земля) передаваемые Компанией во временное владение или пользование по договору операционной аренды.

Первоначальное признание

Инвестиционным имуществом признается имущество, находящееся в собственности Компании и предназначенное для получения арендных платежей, предоставляемое во временное пользование по одному или нескольким договорам аренды, продажа которого в течение 12 месяцев с даты классификации в качестве инвестиционного имущества, Компанией не планируется. После первоначального признания Компания учитывает инвестиционное имущество по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения. Амортизируемая величина определяется как первоначальная

стоимость объектов инвестиционного имущества, за вычетом расчетной ликвидационной стоимости. Если расчетная ликвидационная стоимость объекта инвестиционного имущества является несущественной Компания вправе ее не учитывать при расчете амортизируемой величины объекта. Начисление амортизации по объектам инвестиционного имущества отражается в бухгалтерском учете ежемесячно. Инвестиционное имущество подлежит проверке на обесценение на конец каждого отчетного года.

Объекты инвестиционного имущества подлежат признанию при одновременном выполнении следующих условий: объект способен приносить Компании экономические выгоды в будущем; стоимость объекта может быть надежно определена. Дополнительные критерии: объект будет использован для получения арендных платежей, объект будет предоставлен во временное пользование по одному или нескольким договорам аренды, объект будет предоставлен во временное пользование лицу, юридическому лицу, не являющемуся владельцем Компании, объект не предназначен для продажи в ходе обычной деятельности.

Последующая оценка

Оценка инвестиционного имущества производится независимым оценщиком, обладающим признанной и соответствующей профессиональной квалификацией, а также недавним опытом проведения оценки недвижимости той же категории и местонахождения, не реже одного раза в год. Данные о сверках полученных данных по оценке инвестиционного имущества и балансовой стоимости инвестиционного имущества раскрываются в отчетности Компании.

Инвестиционная недвижимость прекращает признаваться при выбытии или когда не предвидится никаких будущих экономических выгод от ее использования.

Реклассификация

Активы, учтенные Компанией в качестве инвестиционной недвижимости в соответствии с IAS 40 «Инвестиционное имущество», могут быть реклассифицированы при изменении способа ее использования.

При переводе в состав основных средств инвестиционная недвижимость оценивается по справедливой стоимости и учитывается в дальнейшем в соответствии с IAS 16 «Основные средства».

3.8. Аренда.

Операционная аренда. Компания арендатор

Аренда активов, при которой все риски и выгоды, вытекающие из права собственности, фактически остаются у арендодателя, классифицируется как операционная аренда.

Арендные платежи по операционной аренде признаются как расходы по прямолинейному методу в течение срока аренды, включаются в административные расходы.

Финансовая аренда. Компания арендатор

Аренда активов, при которой все риски и выгоды, вытекающие из права собственности, фактически

переходят к арендатору, классифицируется, как финансовая аренда. На балансе арендатора отражается основное средство по справедливой стоимости – наименьшей из текущей стоимости и суммы минимальных арендных платежей. Начисление платежей по аренде распределяется между финансовыми расходами и уменьшением обязательства по аренде.

Арендованные активы амортизируются по прямолинейному методу в течение срока полезного использования. Однако если нет определенности, перейдет ли право собственности в конце срока аренды, срок полезного использования определяется как наименьшее из оцениваемого срока полезного использования актива и срока аренды.

3.9. Налогообложение.

Налоговые активы и обязательства за текущий и предыдущие периоды оцениваются в сумме, которая, как ожидается, будет возмещена или уплачена в налоговые органы. Налоговые ставки и налоговое законодательство, применяемые для расчета суммы отложенных налоговых активов и обязательств, соответствуют налоговому законодательству РФ, которое действует на отчетную дату.

Текущие расходы по налогу на прибыль рассчитываются в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Отложенные налоговые активы и обязательства рассчитываются в отношении временных разниц с использованием балансового метода. Отложенный налог на прибыль для целей финансовой отчетности отражается по всем временным разницам, возникающим между налоговой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью, за исключением случаев, когда отложенный налог на прибыль возникает в результате первоначального признания актива, или обязательства в сделке, которая не является объединением предприятий и на момент сделки не оказывает влияния ни на бухгалтерскую прибыль, ни на налогооблагаемую прибыль или убыток.

Отложенный налоговый актив признается только в той степени, в какой существует вероятность того, что будет получена налогооблагаемая прибыль, против которой вычитаемые временные разницы могут быть зачтены. Отложенные налоговые активы и обязательства рассчитываются по налоговым ставкам, которые, как ожидается, будут применяться к периоду, когда актив будет реализован, а обязательство погашено.

Отложенный налог, относящийся к статьям, признанным непосредственно в капитале, признается в составе капитала.

Различные операционные налоги (налог на имущество, транспортный налог, государственные пошлины и т.д.) отражаются в составе административных расходов.

3.10. Нематериальные активы.

Нематериальные активы при первоначальном признании отражаются по стоимости приобретения.

После первоначального признания нематериальные активы отражаются по стоимости приобретения за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения. Срок полезного использования нематериальных активов может быть определенным или неопределенным. Нематериальные активы с определенным сроком использования амортизируются в течение срока полезного использования от 1 года до 10 лет, и тестируются на обесценение. В случае наличия признаков обесценения, нематериальный актив должен быть обесценен. Сроки и порядок амортизации нематериальных активов с определенным сроком полезного использования пересматриваются, как минимум, в конце каждого финансового года.

Нематериальные активы с неопределенным сроком полезного использования не амортизируются, а проверяются на предмет обесценения ежегодно, или в индивидуальном порядке, или как единицы, генерирующей денежные средства.

Затраты, связанные с поддержанием компьютерного программного обеспечения, признаются как расходы по мере их возникновения.

3.11. Условные обязательства.

На дату составления финансовой отчетности может существовать ряд условий, которые в дальнейшем под воздействием одного или нескольких факторов, не определенных на дату составления финансовой отчетности, могут привести к убыткам или возникновению обязательств для Компании.

Руководство Компании оценивает сумму таких возможных будущих обязательств.

Если отсутствует надежная оценка обязательства и отсутствует высокая вероятность того, что потребуется отток экономических ресурсов для погашения данного обязательства, Компания классифицирует данное обязательство как условное и не признает его в отчете о финансовом положении.

Оценка производится на основе предположений и включает в себя фактор субъективности. При определении величины возможных потерь в результате судебных или налоговых разбирательств с участием Компании или требований, которые могут быть предъявлены в виде исков к Компании, руководство Компании, в результате консультаций с юристами и налоговыми консультантами, оценивает как перспективы таких судебных или налоговых разбирательств и предъявления таких требований в судебном порядке, так и возможные суммы возмещения, которое противоположная сторона требует или может потребовать в суде.

Условные активы не признаются в отчете о финансовом положении, но раскрываются в Примечаниях к финансовой отчетности в случаях, когда получение экономической выгоды является вероятным.

3.12. Признание доходов.

Выручка

В соответствии с МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» Компания понимает под выручкой валовое поступление экономических выгод за определенный период в ходе обычной деятельности

Компании, приводящее к увеличению капитала, не связанного с взносами ее участников.

Компания применяет МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» с даты первоначального применения - с 1 января 2018 г. Новый стандарт вводит ключевой принцип, в соответствии с которым выручка должна признаваться, когда товары или услуги передаются покупателю, по цене сделки. Любые отдельные партии товаров или услуг должны признаваться отдельно, а все скидки и ретроспективные скидки с договорной цены, как правило, распределяются на отдельные элементы. Если размер возмещения меняется по какой-либо причине, следует признать минимальные суммы, если они не подвержены существенному риску сторнирования. Затраты, связанные с обеспечением договоров с покупателями, должны капитализироваться и амортизироваться на срок, в течение которого происходит потребление выгод от договора. Данный стандарт не оказал существенного воздействия на Компанию, корректировка нераспределенной прибыли на 1 января 2018 г. в связи с переходом на МСФО (IFRS) 15 не проводилась.

Выручка оценивается по справедливой стоимости и представляет собой цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.

3.13. Признание расходов.

Руководствуясь принципом консерватизма, Компания признает расходы по мере их возникновения в том отчетном периоде, в котором они возникают, исходя из условий сделок, в ходе обычной хозяйственной деятельности.

3.14. Вознаграждения работникам.

Начисление заработной платы, взносов в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд обязательного медицинского страхования и Фонд социального страхования, оплачиваемого ежегодного отпуска и отпуска по болезни, премий проводится в том периоде, когда услуги, определяющие данные виды вознаграждения, были оказаны сотрудниками Компании.

3.15. События после отчетной даты.

Финансовая отчетность корректируется на события, произошедшие между отчетной датой и датой, когда финансовая отчетность утверждена к выпуску, при условии, что они свидетельствуют об условиях, существовавших на конец отчетного периода. События, которые свидетельствуют о возникновении их после окончания отчетного периода, раскрываются в отчетности, но не корректируют ее.

4. Важные бухгалтерские оценки и существенные вопросы, требующие профессионального суждения в применении учетной политики.

В соответствии с МСФО (IAS) 8 «Учетная политика, изменения в бухгалтерских оценках и ошибки» результат изменения в любой бухгалтерской оценке Компания признает перспективно (начиная с текущей отчетной даты и применительно к будущим периодам) путем включения его в прибыль или убыток в периоде, когда произошло изменение, если оно влияет только на данный период, или в периоде, когда произошло изменение, и в будущих периодах, если оно влияет на данный и будущие периоды.

Изменение в бухгалтерской оценке признается путем корректировки балансовой стоимости соответствующих активов, обязательств или статей собственного капитала.

Признание отложенного налогового актива.

Признанные отложенные налоговые активы представляют собой сумму налога на прибыль, которая может быть зачтена против будущих налогов на прибыль, и отражаются в отчете о финансовом положении. Отложенный налоговый актив признается только в том случае, если использование соответствующего налогового вычета является высоковероятным. Это предполагает наличие временных разниц, восстановление которых ожидается в будущем, и наличие достаточной будущей налогооблагаемой прибыли для произведения вычетов. Определение будущей налогооблагаемой прибыли и суммы налоговых вычетов, вероятных к зачету в будущем, основано на среднесрочном бизнес-плане, подготовленном руководством, и результатах его экстраполяции на будущее.

Бизнес-план основан на ожиданиях руководства, которые считаются обоснованными в данных обстоятельствах.

Первоначальное признание операций со связанными сторонами.

В ходе своей обычной деятельности Компания проводит операции со связанными сторонами. В соответствии с МСФО (IFRS) 9 финансовые инструменты должны первоначально отражаться по справедливой стоимости. Если активный рынок для таких операций отсутствует, то для того чтобы определить, осуществлялись ли операции по рыночным или нерыночным процентным ставкам, используются профессиональные суждения. Основанием для суждения является ценообразование на аналогичные виды операций с несвязанными сторонами и анализ эффективной ставки процента.

Срок полезного использования и ликвидационная стоимость основных средств.

Срок полезного использования актива - период времени, на протяжении которого, как ожидается, объект будет использоваться Компанией. Ликвидационная стоимость - расчетная сумма, которую Компания могла бы получить на текущий момент от выбытия актива после вычета расчетных затрат на выбытие, если бы состояние данного актива и срок его службы были такими, какие ожидаются по окончании срока его полезного использования.

Ликвидационная стоимость и срок полезного использования актива анализируются Компанией на предмет возможного пересмотра как минимум по состоянию на дату окончания каждого отчетного года.

По ряду объектов основных средств в 2018 году ликвидационная стоимость и срок полезного использования были пересмотрены. Изменение указанных оценок отражено перспективно.

5. Новые стандарты и интерпретации.

Стандарты, которые выпущены, но не вступили в силу на дату публикации отчетности

Опубликован ряд новых стандартов и разъяснений, которые являются обязательными для годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 года или после этой даты, и которые Компания еще не приняла досрочно.

МСФО (IFRS) 16 «Аренда» (выпущен 13 января 2016 года). Новый стандарт устанавливает принципы признания, оценки, представления и раскрытия информации об аренде. Все договоры аренды приводят к получению арендатором права использования актива с момента начала действия договора аренды, а также к получению финансирования, если арендные платежи осуществляются в течение периода времени. Компания не применяло данный стандарт досрочно. Руководство считает, что применение данного стандарта не окажет существенного влияния на финансовую отчетность Компании.

Разъяснение КРМФО (IFRIC) 23 «Неопределенность при отражении налога на прибыль» (выпущено 7 июня 2017 года).

МСФО (IAS) 12 содержит руководство по учету текущего и отложенного налога, но не содержит руководства, как отражать влияние неопределенности. В разъяснении уточняется, как применять требования признания и оценки в МСФО (IAS) 12 при наличии неопределенности в отражении налога на прибыль. Примеры изменений фактов и обстоятельств или новой информации, которая может привести к пересмотру суждения или оценки, включают, помимо прочего, проверки или действия налоговых органов, изменения правил, установленных налоговыми органами, или истечение срока действия права налоговых органов на проверку или повторную проверку конкретного вопроса по отражению налога на прибыль.

Отсутствие согласия или несогласие налоговых органов с отдельным решением по конкретному вопросу по отражению налога, при отсутствии других фактов, скорее всего, не будет представлять собой изменение фактов и обстоятельств или новую информацию, влияющую на суждения и оценочные значения согласно разъяснению. В настоящее время Компания проводит оценку того, как разъяснение повлияет на финансовую отчетность Компании.

Стандарты, которые стали обязательными для Компании с 1 января 2018 года, но не оказали существенного воздействия на Компанию.

МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты».

Компания выбрала подход без пересчета сравнительных показателей, так как оценила эффект от корректировки балансовой стоимости финансовых активов и обязательств на 1 января 2018 г., т. е. на дату первого применения, как несущественный. В значительной степени это связано с краткосрочным характером дебиторской и кредиторской задолженности, а также надежностью контрагентов Компании (банков), которая подтверждена кредитными рейтингами. Резерв под обесценение по финансовым активам по состоянию на 31 декабря 2017 года не создавался.

МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями».

Компания применяет МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» с даты первоначального применения, 1 января 2018 г. Данный стандарт не оказал существенного воздействия на Компанию, корректировка нераспределенной прибыли на 1 января 2018 г. в связи с переходом на МСФО (IFRS) 15 не проводилась.

Ниже перечислены прочие стандарты, вступившие в силу, но не оказавшие существенного влияния на финансовую отчетность Компании: Поправки к МСФО (IFRS) 2 «Платеж, основанный на акциях». Поправки к МСФО (IFRS) 4 «Применение МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» и МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования». Ежегодные улучшения Международных стандартов финансовой отчетности, 2014-2016 гг. – Поправки к МСФО (IFRS) 1 и МСФО (IAS) 28. Разъяснение КРМФО (IFRIC) 22 «Операции в иностранной валюте и предварительная оплата». Поправки к МСФО (IAS) 40 «Инвестиционная недвижимость».

6. Изменения в представлении финансовой отчетности и реклассификация сравнительных данных за предыдущий период.

6.1. Для целей сближения презентации отчетности, подготовленной по ОСБУ и МСФО, в финансовой отчетности по МСФО за 2018 год изменена презентация следующих активов и обязательств и денежных потоков для сопоставимости данных:

	Первоначально представленная сумма на 31 декабря 2017 г.	Изменение презентации	Сумма после изменения презентации на 31 декабря 2017 г.
<i>Отчет о финансовом положении</i>			
Резервы начисленные (краткосрочные)	1 110	(1 110)	-
Кредиторская задолженность	1 425	(544)	881
Прочие обязательства	-	1 654	1 654
<i>Отчет о движении денежных средств</i>			
	Первоначально представленная сумма за 2017 г.	Изменение презентации	Сумма после изменения презентации за 2017 г.
Прочие денежные поступления	2 008	(1 184)	824

Выплата заработной платы и прочего вознаграждения сотрудникам	(9 819)	(2 703)	(12 522)
Оплата прочих административных и операционных расходов	(28 031)	2 703	(25 327)
Уплаченный налог на прибыль	(6 276)	1 184	(5 092)

6.2. Внесены изменения в финансовую отчетность в связи с реклассификацией основного средства в инвестиционное имущество на предыдущую отчетную дату:

	Первоначально представленная сумма на 31 декабря 2017 г.	Изменение презентации	Сумма после реклассификации на 31 декабря 2017 г.
<i>Отчет о финансовом положении</i>			
Основные средства и незавершенное строительство	92 771	(83 805)	8 966
Инвестиционное имущество	-	83 805	83 805

	Первоначально представленная сумма за 2017 год	Сумма после реклассификации за 2017 год
<i>Отчет о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе</i>		
За 2017 год		
Прочие операционные доходы	2 652	8
Расходы от операций с инвестиционным имуществом	-	(61)
Административные расходы	(45 304)	(44 610)
Процентные доходы	-	2 011

7. Основные средства.

Движение основных средств Компании за 2018 и 2017 годы представлено в таблице:

	Мебель и предметы интерьера	Компьютеры и оргтехника	Транспортные средства	Недвижимость	Всего
За 2017 год					
Поступило		162			162
Выбыло в связи с переводом в инвестиционное имущество - первоначальная стоимость	-	-	-	(85 022)	(85 022)
Выбыло в связи с переводом в инвестиционное имущество – накопленная амортизация	-	-	-	523	523

Начисление амортизации	(100)	(366)	(889)	-	(1 355)
На 31 декабря 2017 года:					
Первоначальная стоимость	981	2 372	8 821	-	12 174
Накопленная амортизация	(313)	(1 192)	(1 703)	-	(3 208)
Остаточная стоимость	668	1 180	7 118	-	8 966
Корректировка ошибок, выявленных после 31 декабря 2017 года:					
Первоначальная стоимость	9	53	-	-	62
Накопленная амортизация	(5)	(53)	-	-	(58)
Остаточная стоимость	4	-	-	-	4
За 2018 год					
Поступило	-	-	-	-	-
Выбыло	-	-	-	-	-
Начисление амортизации	(337)	(1 089)	(703)	-	(2 129)
На 31 декабря 2018 года:					
Первоначальная стоимость	990	2 425	8 821	-	12 236
Накопленная амортизация	(655)	(2 334)	(2 406)	-	(5 396)
Остаточная стоимость	335	91	6 415	-	6 840

Основное средство «Квартира» в связи со сдачей в аренду переведено в инвестиционное имущество.

Основных средств, удерживаемых на условиях финансовой аренды, по балансовой стоимости нет.

Основных средств, переданных в залог третьей стороне в качестве обеспечения по прочим заемным средствам, нет.

8. Инвестиционное имущество.

Движение инвестиционного имущества Компании за 2018 и 2017 годы представлено в таблице:

				Недвижимость	Всего
За 2017 год					
Поступило в связи с переводом из основных	-	-	-	85 022	85 022

средств – первоначальная стоимость					
Поступило в связи с переводом из основных средств - накопленная амортизация	-	-	-	(523)	(523)
Начислено амортизации				(694)	(694)
На 31 декабря 2017 года:					
Первоначальная стоимость	-	-	-	85 022	85 022
Накопленная амортизация	-	-	-	(1 217)	(1 217)
Остаточная стоимость	-	-	-	83 805	83 805
За 2018 год					
Поступило	-	-	-	-	-
Выбыло	-	-	-	-	-
Перемещение	-	-	-	-	-
Начисление амортизации	-	-	-	(668)	(668)
На 31 декабря 2018 года:					
Первоначальная стоимость	-	-	-	85 022	85 022
Накопленная амортизация	-	-	-	(1 885)	(1 885)
Остаточная стоимость	-	-	-	83 137	83 137

Инвестиционное имущество - основное средство, переданное в аренду.

В целях проведения теста на обесценение на 31 декабря 2018 года проводится оценка объекта инвестиционного имущества (квартиры) независимым профессиональным оценщиком, имеющим опыт проведения оценки аналогичных объектов инвестиционного имущества на территории Российской Федерации. Рыночная стоимость квартиры превышает ее балансовую стоимость. Признаки обесценения отсутствуют.

9. Запасы.

Запасы Компании представляют собой:

	31.12.2018	31.12.2017
Топливо	2	3
Запчасти	142	95

Прочие материалы	55	55
Итого	199	153

10. Авансы выданные.

Выданные Компанией авансы представлены в следующей таблице:

	31.12.2018	31.12.2017
Авансы, выданные по информационно-технологическим услугам	219	76
Авансы, выданные по юридическим и консалтинговым услугам	214	33
Прочие	4	1
Итого	437	110

Резерв под обесценение авансов не создавался, признаки обесценения отсутствуют.

11. Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность.

Краткосрочная дебиторская задолженность, в основном, представляет собой задолженность клиентов по осуществлению деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами сумме 5 718 тысяч рублей.

Движение дебиторской задолженности представлено в таблице:

	31.12.2018	31.12.2017
Финансовая дебиторская задолженность	6 037	6 174
Дебиторская задолженность по основной деятельности (расчеты с покупателями и заказчиками по комиссионному вознаграждению, начисленному 31.12.2018)	5 718	5 604
Проценты, начисленные по депозитам, размещенным в Газпромбанке (АО)	145	196
Прочая дебиторская задолженность	174	374
Нефинансовая дебиторская задолженность	461	576
Переплата по прочим налогам	461	14
Переплата по налогу на прибыль	-	562
Итого	6 498	6 750

В составе дебиторской задолженности нет просроченной задолженности. Резерв под обесценение дебиторской задолженности не создавался, признаки обесценения отсутствуют.

12. Денежные средства и их эквиваленты.

В настоящем отчете используются следующие термины в указанных значениях:

- денежные средства - это денежные средства в кассе и депозиты до востребования;
- эквиваленты денежных средств – это краткосрочные высоколиквидные инвестиции, легко обратимые в заранее известные суммы денежных средств и подверженные незначительному риску изменения их стоимости;
- потоки денежных средств – это поступления и выплаты денежных средств и эквивалентов денежных средств;
- операционная деятельность – это основная приносящая доход деятельность Компании и прочая деятельность, отличная от инвестиционной и финансовой деятельности;
- инвестиционная деятельность – это приобретение и выбытие долгосрочных активов и других инвестиций, не относящихся к эквивалентам денежных средств;
- финансовая деятельность - деятельность, которая приводит к изменениям в размере и составе внесенного капитала и заемных средств Компании.

По состоянию на 31 декабря 2018 года денежные средства и их эквиваленты Компании представлены безналичными денежными средствами на расчетных и депозитных счетах:

	31.12.2018	31.12.2017
Денежные средства и их эквиваленты		
Денежные средства на банковских счетах до востребования - всего	3 675	943
в т.ч.: Банк ВТБ	822	718
Газпромбанк	51	94
Экспобанк	42	81
Сбербанк	9	50
Райффайзенбанк	2 751	-
Депозиты (сроком менее 3 месяцев)	27 500	34 500
Итого	31 175	35 443

Сверка сумм, содержащихся в Отчете о денежных потоках, с аналогичными статьями, представленными в бухгалтерском балансе:

	31.12.2018	31.12.2017
Денежные средства и их эквиваленты, представленные в Отчете о финансовом положении	31 175	35 443
Денежные средства и их эквиваленты, представленные в Отчете о движении денежных средств	31 175	35 443

Компания размещает свободные денежные средства в краткосрочные депозиты (сроком до трех месяцев), которые учитываются как денежные средства и их эквиваленты по инвестиционной деятельности.

Краткосрочные депозиты были размещены по рыночным ставкам. Метод ЭПС не применялся.

В ноябре-декабре 2018 г. пять депозитов на общую сумму 27 500 тыс. руб. были размещены в Газпромбанке (АО) на срок менее 90 дней без возможности досрочного истребования. Данные депозиты не были классифицированы как краткосрочные финансовые вложения, а были признаны как денежные эквиваленты.

Операции инвестиционного характера без использования денежных средств не осуществлялись.

Денежные средства на расчетных счетах, использование которых ограничено, по состоянию на 31.12.2018 и на 31.12.2017 отсутствуют.

13. Уставный капитал и выплата дивидендов.

В 2014 был объявлен уставный капитал в размере 80 000 тыс. руб. Единственный учредитель полностью оплатил уставный капитал в 2014 году.

В 2016 и 2017 гг. дивиденды не начислялись и не выплачивались.

3 декабря 2018 года единственным участником Компании принято решение о начислении и выплате дивидендов в размере 18 962 тыс. руб.

14. Краткосрочная кредиторская задолженность.

Кредиторская задолженность Компании представлена ниже.

Все обязательства Компании являются истребованными и признаны в отчетности по МСФО в полной сумме.

	31.12.2018	31.12.2017
Кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками по информационно-технологическим услугам	335	81
Кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками по юридическим и консультационным услугам	392	740
Кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками по аренде	-	60
Итого	727	881

15. Прочие обязательства

	31.12.2018	31.12.2017
Краткосрочные обязательства в виде созданного резерва неиспользованных отпусков сотрудников	994	1 110
Прочие налоги к уплате	57	538
Прочая кредиторская задолженность	6	6
Итого	1 057	1 654

16. Выручка от оказания услуг.

При подготовке и составлении данной финансовой отчетности был применен действующий стандарт МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями».

В составе выручки от оказания услуг отражены доходы от оказания услуг по доверительному управлению закрытыми паевыми инвестиционными фондами.

17. Административные расходы.

Структура и состав административных расходов представлены в таблице:

	2018 год	2017 год
Амортизация	(2 209)	(1 354)
Аренда и коммунальные платежи	(19 089)	(18 969)
Консалтинговые, юридические, аудиторские услуги	(4 587)	(7 996)
Информационно-технические услуги	(991)	(630)
Материальные расходы	(650)	(524)
Налоги	(960)	(1 851)
Оплата труда	(14 470)	(9 106)
Страховые взносы	(3 782)	(2 537)
Резервы (оценочные обязательства) на оплату отпусков	(1 590)	(1 386)
Прочие расходы	(3 500)	(257)
ИТОГО	(51 828)	(44 610)

18. Расходы от операций с инвестиционным имуществом.

Доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с инвестиционным имуществом представлены в следующей таблице:

	2018 год	2017 год
Доходы от сдачи имущества в аренду	661	633
Расходы на содержание имущества	(270)	0
Амортизация недвижимости	(668)	(694)
Итого	(277)	(61)

19. Операционные доходы и расходы.

Прочие операционные доходы представлены в таблице:

	2018 год	2017 год
Прочие доходы	5	8
Итого	2 539	2 019

Прочие операционные расходы представлены в таблице:

	2018 год	2017 год
Прямые операционные расходы	(47)	-
Расчетно-кассовое обслуживание	(79)	(94)
Расходы от операций с инвестиционным имуществом	(0)	-
Штрафы, пени, неустойки	(54)	(60)
Прочие	(200)	(23)
Итого	(380)	(177)

20. Процентные доходы.

	2018 год	2017 год
Доходы в виде процентов по банковским депозитам	2 534	2 011
Итого	2 534	2 011

21. Налог на прибыль и отложенные налоговые активы.

Различия между учетом по МСФО и национальным налоговым законодательством Российской Федерации приводят к возникновению определенных временных разниц между балансовой стоимостью ряда активов и обязательств в целях составления финансовой отчетности и в целях расчета налога на прибыль Компании. Налоговые последствия движения этих временных разниц отражаются по ставке 20% (в 2017 г. – по ставке 20%).

Расходы по налогу на прибыль включают в себя следующие компоненты:

	2018 год	2017 год
Текущий налог на прибыль	(3 748)	(4 668)
(Расход)/доход по отложенному налогу на прибыль	(60)	17
Итого	(3 808)	(4 651)

При расчете отложенных активов использовался балансовый метод. Результаты расчетов приведены в нижеследующей таблице:

На 31 декабря 2017 года	Балансовая стоимость	Налоговая база	Временная разница	ОНА	ОНО
Основные средства и инвестиционное имущество	92 771	92 920	(149)	(30)	-
Расходы будущих периодов	-	50	(50)	(10)	-
Оценочный резерв	(1 110)	0	(1 110)	(222)	-
Убыток при продаже ОС	-	228	(228)	(45)	-
Итого	-	-	-	(307)	-
Чистое сальдо по счету ОНА	-	-	-	(307)	-
Изменение чистого сальдо ОНА за 2017 год	-	-	-	17	-

На 31 декабря 2018 года	Балансовая стоимость МСФО	Налоговая база	Временная разница	ОНА	ОНО
Основные средства	6 841	6 855	(14)	(3)	-
Прочие оборотные активы	0	0	0	0	-
Оценочный резерв	(994)		(994)	(199)	-
Кредиторская задолженность	(791)	(561)	(230)	(46)	-
Итого				(248)	-
Чистое сальдо по счету ОНА				(248)	-
Изменение чистого сальдо ОНА за 2018 год				(60)	-

Ниже приведен расчет для приведения расходов по налогу на прибыль, рассчитанному по официальным ставкам, в соответствии с фактическими расходами по налогу на прибыль:

	2018 год	2017 год
Прибыль/(убыток) до налогообложения	16 360	22 604
Официальная ставка налога	20%	20%
Теоретические расходы/(экономия) по налогу на прибыль по официальной налоговой ставке	(3 272)	(4 521)

Корректировка теоретических отчислений (возмещений) по налогу на прибыль на величину доходов (расходов), не принимаемых к налогообложению	(536)	(130)
Расход по налогу на прибыль	(3 808)	(4 651)

22. Раскрытие информации о связанных сторонах.

В соответствии с МСФО (IAS) 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах» стороны считаются связанными, если одна из них имеет возможность контролировать или в значительной степени влиять на операционные и финансовые решения другой стороны. При решении вопроса о том, являются ли стороны связанными, принимается во внимание содержание взаимоотношений сторон, а не только их юридическая форма.

Связанные стороны:

Генеральный директор ООО УК «Реал Эстейт Кэпитал» - Головкин Алексей Викторович;

Единственный участник ООО УК «Реал Эстейт Кэпитал» - Котин Павел Владимирович

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «СервисСтильЭстейт».

В 2018 г. операции со связанными сторонами не осуществлялись, за исключением выплаты дивидендов единственному участнику, раскрытой в примечании 13, и нижеуказанных выплат ключевому управленческому персоналу.

В 2017 году были проведены следующие операции со связанными сторонами:

Наименование аффилированного лица	Вид сделки	Сумма, Тыс. руб.	Срок расчетов
ООО «Управляющая компания «СервисСтильЭстейт»	Приобретение товаров, работ, услуг	246	Май 2017 г.

Вознаграждение ключевому управленческому персоналу составляет:

Вид выплаты	2018 год	2017 год
Заработная плата	5087	2 752
Взносы на заработную плату	1071	675

23. События после отчетной даты.

Факты хозяйственной деятельности, которые могли бы быть признаны событиями после отчетной даты, подлежащими раскрытию в финансовой отчетности за 2018 год, отсутствуют.

24. Условные обязательства.

По состоянию на 31 декабря 2018 года:

1) Ведется претензионный спор по делу № А40-181968/2016. Суд АС г.Москвы на основе Искового заявления о сносе самовольно возведенной надстройки над уровнем второго этажа нежилого здания по адресу: г.Москва, ул. Б. Дмитровка, д.8, стр.5. Истцы: Правительство Москвы, Департамент городского имущества г. Москвы. Ответчик: ООО УК «Реал Эстейт Кэпитал». Нежилое помещение является имуществом ЗПИФ недвижимости «Первый».

2) Ведется исполнительное производство по делу № А40-11567/2017. Оспаривается отказ Департамента городского имущества города Москвы в издании распоряжения об изменении вида разрешенного использования земельного участка по адресу: ул. Шаболовка, вл. 34. Земельный участок является имуществом ЗПИФ недвижимости «Первый».

3) Ведется претензионный спор по делу № А40-60424/2018. Иск АО «Мосводоканал» о взыскании задолженности по оплате счета (июнь 2015 года) за негативное воздействие сточных вод на централизованную систему водоотведения в соответствии с Договором от 01.07.2009 г. № 306680 на отпуск воды и прием сточных вод в городскую канализацию по адресу: Ильменский пр-д, вл. 1. Владение является имуществом ЗПИФ недвижимости «Второй».

4) Дело №А40-286801/2018 назначено к разбирательству по существу. Иск АО «Мосэнергосбыт» о взыскании задолженности за потребление неучтенной электроэнергии по адресу: ул. Шаболовка, д. 34. Нежилое строение является имуществом ЗПИФ недвижимости «Первый».

5) Возбуждено производство по делу №А40-36547/2019-26-262. Иск АО «Мосводоканал» о взыскании задолженности по оплате счетов (июнь, июль, август 2016 и 2017 годов) за негативное воздействие сточных вод на централизованную систему водоотведения в соответствии с Договором от 01.07.2009 г. № 306680 на отпуск воды и прием сточных вод в городскую канализацию по адресу: Ильменский пр-д, вл. 1. Владение является имуществом ЗПИФ недвижимости «Второй».

Возможные последствия указанных условных обязательств оцениваются руководством Компании как допустимые для продолжения нормальной деятельности или незначительные.

25. Управление рисками.

Управление рисками лежит в основе деятельности Компании и является существенным элементом ее операционной деятельности. Руководство Компании рассматривает управление рисками и контроль над ними как важный аспект процесса управления и осуществления операций, постоянно проводит интеграцию данных функций в корпоративную структуру.

Функция управления рисками Компании осуществляется в отношении финансовых, операционных и

юридических рисков. Финансовые риски включают рыночный риск, кредитный риск и риск ликвидности. Главной целью управления финансовыми рисками является определение лимитов риска и дальнейшее обеспечение соблюдения установленных лимитов. Управление операционным и юридическим рисками должно обеспечивать надлежащее функционирование внутренних политик и процедур в целях минимизации данных рисков.

Генеральный директор Компании разрабатывает и утверждает политику управления указанными рисками. Компания регулярно осуществляет мониторинг рисков.

Финансовые риски.

Стратегия управления финансовыми рисками Компании базируется на соблюдении принципов сохранности, доходности, диверсификации и ликвидности инвестированных средств.

Для управления различными видами финансовых рисков, а также с целью их минимизации Компания проводит регулярное изучение риска, его динамики во времени и анализ причин изменения (мониторинг). Мониторинг проводится на регулярной основе. Ответственность за осуществление мониторинга возложена на руководство Компании.

Рыночный риск - это риск того, что у Компании могут возникнуть неблагоприятные последствия в случае изменения определенных рыночных параметров. Рыночные параметры включают в себя следующие типы риска: риск изменения процентной ставки, риск изменения курсов иностранных валют, риск изменения цен на товары и ценовых индексов и прочие ценовые риски.

Управление рыночным риском включает управление портфелями ценных бумаг (депозитов) и контроль за открытыми позициями по валютам, процентным ставкам и производным финансовым инструментам.

Компания осуществляет оценку рыночного риска как в разрезе составляющих, так и совокупно, определяя при этом концентрацию рыночного риска, а также эффект от диверсификации.

Риск изменения процентной ставки - это риск того, что справедливая стоимость будущих денежных потоков, связанных с активами и обязательствами Компании, будет колебаться ввиду изменений рыночных процентных ставок.

Активы и обязательства Компании в основном имеют фиксированные ставки процента. Таким образом, руководство считает, что Компания не подвержена существенному риску изменения процентной ставки в отношении его активов и обязательств.

Валютный риск - это риск того, что у Компании могут возникнуть неблагоприятные последствия в случае изменений в валютных курсах. Подверженность риску изменения обменных курсов иностранных валют обусловлена, прежде всего, операционной деятельностью (когда выручка или расходы деноминированы в иностранной валюте).

Компания оказывает услуги в российских рублях. Таким образом, руководство считает, что Компания существенно не подвержена влиянию валютного риска.

Кредитные риски - риск того, что Компания понесет финансовые убытки вследствие того, что вторая сторона не выполнила свои обязательства.

Компания подвержена кредитному риску, связанному с ее финансовой деятельностью, включая депозиты в банках, средства на расчетных счетах т.д. Компания проводит их регулярную оценку.

Компания устанавливает предельные величины чистой подверженности риску по каждому контрагенту или группе контрагентов, географическим и отраслевым сегментам (то есть предельные значения устанавливаются для инвестиций и денежных депозитов, рисков в связи с валютными торговыми инструментами, при этом также определяется минимальный кредитный рейтинг для инвестиций, которыми может располагать Компания).

Компания устанавливает максимальные суммы и предельные значения для контрагентов на основании их долгосрочных кредитных рейтингов. Максимальный размер кредитного риска Компании по компонентам Отчета о финансовом положении на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года представлен балансовой стоимостью соответствующих активов.

Анализ денежных средств и их эквивалентов по кредитному качеству по состоянию на 31.12.2018 г.:

Остатки на банковских счетах «до востребования» и депозитных счетах	Fitch	Moody's	S&P	Сумма, тыс. руб.
Банк ВТБ	-	Baa3	BBB-	822
Газпромбанк (расчетный счет)	BB+	Ba1	BB+	51
Газпромбанк (депозитные счета)	BB+	Ba1	BB+	27 500
Экспобанк	B	-	-	42
Сбербанк	BBB-	Ba1	-	9
Райффайзенбанк	BBB-	Baa3	-	2 751
Итого				31 175

Анализ денежных средств и их эквивалентов по кредитному качеству по состоянию на 31.12.2017 г.:

Остатки на банковских счетах «до востребования» и депозитных счетах	Fitch	Moody's	S&P	Сумма, тыс. руб.
Банк ВТБ	-	NP	BB+	718

Газпромбанк (расчетный счет)	BB+	Ba2	BB+	94
Газпромбанк (депозитные счета)	BB+	Ba2	BB+	34 500
Экспобанк	B+	-	-	81
Сбербанк	BBB-	Ba2	-	50
Итого				35 443

Информация о кредитном качестве финансовой дебиторской задолженности:

	31.12.2018	31.12.2017
Текущая и индивидуально не обесцененная финансовая дебиторская задолженность	6 037	6 174
Индивидуально обесцененная дебиторская задолженность	-	-
Общая сумма дебиторской задолженности до вычета резерва	6 037	6 174
Резерв сомнительных долгов	-	-
Итого дебиторская задолженность:	6 037	6 174

Риск ликвидности и управление источниками финансирования.

Риск ликвидности связан с возможностями Компании своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцем по полученным кредитам и займам и т.п.

В связи с тем, что Компания обладает достаточным количеством собственных средств, риск потери ликвидности является минимальным.

Для уменьшения подверженности Компании риску ликвидности проводится анализ активов по срокам, оставшимся до погашения, с целью обеспечения достаточного финансирования для погашения обязательств по инвестиционным договорам.

Политика в области риска ликвидности регулярно пересматривается на предмет уместности и актуальности.

Приведенные ниже таблицы показывают распределение активов и обязательств на 31 декабря 2017 года и 31 декабря 2018 года по договорным срокам, оставшимся до востребования и погашения.

Позиция Компании по ликвидности на 31 декабря 2017 года:

	До востребования и менее 3 месяцев	От 3 месяцев до 12 месяцев	Свыше 12 месяцев	Итого
Активы				
Денежные средства и их эквиваленты	35 443	-	-	35 443
Финансовая дебиторская задолженность	6 174	-	-	6 174
Итого активов	41 617			41 617
Обязательства				
Кредиторская задолженность	881	-	-	881
Итого обязательств	881			881
Чистый разрыв ликвидности на 31 декабря 2017 года	40 736			40 736
Совокупный разрыв ликвидности на 31 декабря 2017 года	40 736			40 736

Позиция Компании по ликвидности на 31 декабря 2018 года:

	До востребования и менее 3 месяцев	От 3 месяцев до 12 месяцев	Свыше 12 месяцев	Итого
Активы				
Денежные средства и их эквиваленты	31 175			31 175
Дебиторская задолженность	6 037			6 037
Итого активов	37 212			37 212
Обязательства				
Кредиторская задолженность	727			727
Итого обязательств	727			727

Чистый разрыв ликвидности на 31 декабря 2018 года	34 485	34 485
Совокупный разрыв ликвидности на 31 декабря 2018 года	34 485	34 485

26. Справедливая стоимость финансовых инструментов.

Справедливая стоимость определяется как цена, по которой инструмент может быть обменян в рамках текущей операции между независимыми заинтересованными сторонами, желающими заключить сделку на рыночных условиях, за исключением вынужденной продажи или ликвидации.

МСФО рекомендует использовать следующую иерархическую структуру методов оценки для определения и раскрытия информации о справедливой стоимости финансовых инструментов:

- уровень 1: котировки (нескорректированные) на активных рынках по идентичным активам или обязательствам;

- уровень 2: модели оценки, все исходные данные для которых, оказывающие существенное влияние на отражаемую в отчетности сумму справедливой стоимости, прямо или косвенно основываются на информации, наблюдаемой на рынке;

- уровень 3: модели оценки, использующие исходные данные, оказывающие существенное влияние на отражаемую в отчетности сумму справедливой стоимости, которые не основываются на информации, наблюдаемой на рынке.

Справедливая стоимость актива или обязательства оценивается с использованием допущений, которые использовались бы участниками рынка при определении цены актива или обязательства, при этом предполагается, что участники рынка действуют в своих лучших экономических интересах.

Оценка по справедливой стоимости нефинансового актива учитывает возможность участника рынка генерировать экономические выгоды либо посредством использования актива наилучшим и наиболее эффективным образом, либо в результате его продажи другому участнику рынка, который будет использовать данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Компания использует такие модели оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки по справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Наилучшим показателем текущей справедливой стоимости финансовых инструментов являются котировки активного рынка. При этом стоимость финансовых инструментов считается определенной надежно в случае отсутствия существенных изменений котировок.

В случае отсутствия активного рынка по финансовому инструменту текущая справедливая стоимость

определяется путем вынесения профессионального мотивированного суждения на основании применения моделей оценки. При этом стоимость финансовых инструментов считается определенной надежно в случае отсутствия существенных расхождений в результатах оценки при использовании нескольких моделей оценки.

В случае невозможности надежного определения стоимости финансовых инструментов их дальнейшее отражение в балансе Компании осуществляется через формирование резервов на возможные потери.

Для оценки значительных активов (таких, как объекты недвижимости и финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи) и значительных обязательств (таких, как условное возмещение) привлекаются внешние оценщики.

На каждую отчетную дату Компания анализирует изменения стоимости активов и обязательств, которые необходимо повторно проанализировать или повторно оценить в соответствии с учетной политикой.

В 2017 и 2018 годах Компания имела финансовые инструменты (денежные средства и их эквиваленты, краткосрочные депозиты, дебиторская и кредиторская задолженность), которые являются краткосрочными и не подвержены риску значительного изменения стоимости.

Ниже приводится сравнение балансовой стоимости и справедливой стоимости в разрезе видов финансовых инструментов Компании, которые не отражаются по справедливой стоимости в отчете о финансовом положении. В таблице не приводятся значения справедливой стоимости нефинансовых активов и нефинансовых обязательств.

	2018 год		2017 год	
	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость
Финансовые активы	37 212	37 212	41 617	41 617
Денежные средства и их эквиваленты	31 175	31 175	35 443	35 443
Финансовая дебиторская задолженность	6 037	6 037	6 174	6 174
Финансовые обязательства	727	727	881	881
Кредиторская задолженность	727	727	881	881

Генеральный директор

24 апреля 2019 года



А.В. Головкин

Всего прошито и скреплено печатью
42 (Сорок два) листов

Генеральный директор
ООО «Центр Бизнеса и Аудита»
К. Златошова И.В.

