



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 2019 год**

Москва, 2020

## **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 2019 г., отчета о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2019 года, отчета об изменениях в капитале за год, закончившийся 31 декабря 2019 года, отчета о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2019 года, а также примечаний к финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2019 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 2019 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2019 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.

29 апреля 2020 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  
Ассоциации «Содружество» (СРО ААС)  
ОРНЗ 11906110956

**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 2019 года

	Прим.	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Основные средства и незавершенное строительство	6	58 306	6 840
Инвестиционное имущество	7	82 452	83 137
Нематериальные активы		64	77
Отложенные налоговые активы	22	979	248
<b>Итого внеоборотные активы</b>		<b>141 801</b>	<b>90 302</b>
<b>Оборотные активы</b>			
Запасы	8	138	199
Авансы выданные	9	697	437
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность	10	8 272	6 498
Денежные средства и их эквиваленты	11	31 184	31 175
<b>Итого оборотные активы</b>		<b>40 291</b>	<b>38 309</b>
<b>ИТОГО АКТИВЫ</b>		<b>182 092</b>	<b>128 611</b>
<b>КАПИТАЛ</b>			
Уставный капитал	12	80 000	80 000
Нераспределенная прибыль		41 615	46 596
<b>Итого капитал</b>		<b>121 615</b>	<b>126 596</b>
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Кредиты, займы и прочие привлеченные средства	13	40 302	-
Отложенные налоговые обязательства	22	48	-
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>		<b>40 350</b>	<b>-</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Кредиты, займы и прочие привлеченные средства	13	17 248	-
Кредиторская задолженность	14	850	727
Налог на прибыль к уплате	22	126	231
Прочие обязательства	15	1 903	1 057
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>		<b>20 127</b>	<b>2 015</b>
<b>Итого обязательства</b>		<b>60 477</b>	<b>2 015</b>
<b>ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>		<b>182 092</b>	<b>128 611</b>

Генеральный директор  
24 апреля 2020 года

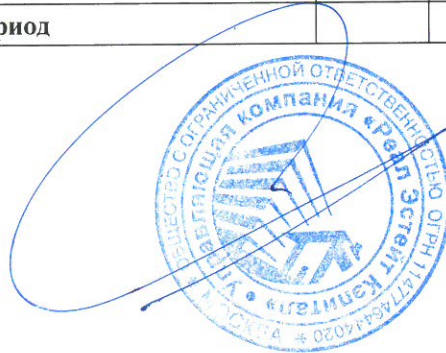


А.В. Головкин

**Отчет о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе  
за год, закончившийся 31 декабря 2019 года**

	Прим.	За год, закончившийся	
		31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.
Выручка	16	70 549	66 306
Административные расходы	17	(54 993)	(51 828)
Доходы (расходы) от операций с инвестиционным имуществом	18	(437)	(277)
Прочие операционные доходы	19	8	5
Прочие операционные расходы	19	(3 035)	(380)
Процентные доходы	20	2 103	2534
Процентные расходы	20	(6 743)	-
Убытки от обесценения финансовых активов		(1)	-
<b>Прибыль до налогообложения</b>		<b>7 451</b>	<b>16 360</b>
(Расходы)/доходы по налогу на прибыль	22	(2 432)	(3 808)
<b>Прибыль за период</b>		<b>5 019</b>	<b>12 552</b>
Прочий совокупный доход/(расход) за период		-	-
<b>Общий совокупный доход за период</b>		<b>5 019</b>	<b>12 552</b>

Генеральный директор  
24 апреля 2020 года



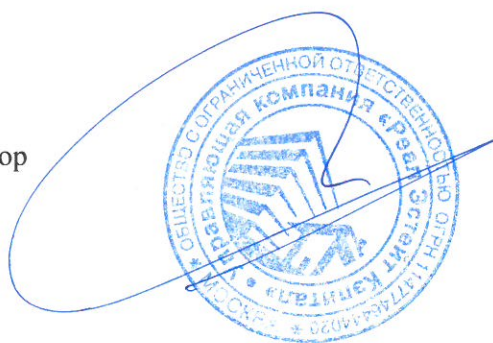
А.В. Головкин

Отчет об изменениях в капитале

за год, закончившийся 31 декабря 2019 года

	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого капитал
Сальдо на 01 января 2018 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
Прибыль (убыток)		5 019	5 019
Общий совокупный доход за год		5 019	5 019
Дивиденды		(10 000)	(10 000)
Сальдо на 31 декабря 2019 г.	80 000	41 615	121 615

Генеральный директор  
24 апреля 2020 года



А.В. Головкин

## Отчет о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2019 года

Наименование показателя	Примечание	2019 год	2018 год
<b>Раздел I. Денежные потоки от операционной деятельности</b>			
Денежные поступления от предоставления услуг и комиссии полученные		69 679	66 192
Проценты по депозитам полученные		2 163	2 585
Проценты уплаченные		(6 743)	-
Выплата заработной платы и прочего вознаграждения сотрудникам		(23 173)	(19 991)
Оплата прочих административных и операционных расходов		(14 765)	(31 640)
Уплаченный налог на прибыль		(3 221)	(2 954)
Прочие денежные потоки от операционной деятельности		52	(12)
<b>Сальдо денежных потоков от операционной деятельности</b>		<b>23 992</b>	<b>14 180</b>
<b>Раздел II. Денежные потоки от инвестиционной деятельности</b>			
Поступления от продажи основных средств		625	-
Платежи в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию основных средств		(430)	-
Платежи в связи с приобретением, созданием НМА		(51)	(92)
Поступления доходов от сдачи инвестиционного имущества в аренду		716	606
<b>Сальдо денежных потоков от инвестиционной деятельности</b>		<b>860</b>	<b>514</b>
<b>Раздел III. Денежные потоки от финансовой деятельности</b>			
Выплата дивидендов		(10 000)	(18 962)
Платежи в счет погашения обязательств по договорам аренды		(14 841)	-
<b>Сальдо денежных потоков от финансовой деятельности</b>		<b>(24 841)</b>	<b>(18 962)</b>
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>		<b>11</b>	<b>(4 268)</b>
Остаток денежных средств и их эквивалентов на начало отчетного периода	11	31 175	35 443
<b>Остаток денежных средств и их эквивалентов на конец отчетного периода</b>	11	<b>31 186</b>	<b>31 175</b>

Генеральный директор  
24 апреля 2020 года



А.В. Головкин



## Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2019 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 2019 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 Кожинной, 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 2019 году Компания осуществляла управление двумя ЗПИФ недвижимости.

По состоянию на 31.12.2019 г. и 31.12.2018 г. единственным участником Компании являлся гражданин РФ Котин Павел Владимирович.

Численность персонала в 2019 году - 21 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. Международные санкции, введенные в отношении ряда российских компаний и физических лиц, негативным образом отражаются на экономике Российской Федерации. 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.

За 2019 год событий, которые могли бы иметь последствия для финансового положения или сказаться на результатах деятельности Компании, не произошло.

Однако в начале 2020 года в мире стал очень быстро распространяться новый коронавирус (COVID-19), что привело к тому, что Всемирная Организация Здравоохранения (ВОЗ) в марте 2020 года объявила начало пандемии. Меры, применяемые многими странами для сдерживания распространения COVID-19, приводят к существенным операционным трудностям для многих компаний и оказывают существенное влияние на мировые финансовые рынки.

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 финансовых активов и обязательств, отраженных по амортизированной или справедливой стоимости.

Кроме изменений в учетной политике в результате перехода на МСФО (IFRS) 16 «Аренда» с 1 января 2019 года, положения учетной политики 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 2020 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 (1PP5) 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.**

#### **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 (IFRS) 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. 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 прибыли и убытке и прочем 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 соотнесения 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.

Применяемые сроки полезного использования: здания и сооружения – 10-46 лет, транспортные средства 7-10 лет, мебель 5-7 лет, офисное оборудование – 1,5-6 лет, прочий инвентарь – 3-7 лет.

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.



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.

Применяемые сроки полезного использования: здания и сооружения – 10-46 лет.

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.

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.

### **3.8. Аренда.**

На основании МСФО (IFRS) 16 «Аренда» Компания оценивает, является ли договор в целом или его отдельные компоненты договором аренды в момент его заключения. Компания признает актив в форме права пользования и соответствующее обязательство по аренде в отношении всех договоров аренды, в которых она является арендатором. Компания вправе на основании профессионального суждения принять решение о непризнании актива в форме права пользования и обязательства по аренде в отношении следующих позиций:

- договор краткосрочной аренды (договор, по которому на дату начала арендных обязательств предусмотренный срок аренды составляет не более 12 месяцев);

- договор аренды, в котором базовый актив имеет низкую стоимость (под низкой стоимостью понимается стоимость актива, как если бы он был новым, вне зависимости от возраста актива на момент предоставления его в аренду, менее 300.000 руб.).

В отношении этих договоров аренды Компания признает арендные платежи в качестве операционных расходов на линейной основе в течение срока аренды, за исключением случаев, когда другой метод распределения расходов более точно соответствует распределению экономических выгод от арендованных активов во времени.

Компанией принято решение о применении разрешенного упрощения практического характера - не отделять компоненты, которые не являются арендой, от компонентов аренды и учитывать их в качестве единого компонента аренды. Данное упрощение касается договоров с определенными суммами, сопутствующих договору аренды и заключенных с арендодателем.

Обязательство по аренде первоначально оценивается по приведенной стоимости арендных платежей, дисконтированных с использованием ставки, заложенной в договоре аренды, которые не были уплачены на дату вступления договора аренды в силу. Если эту ставку невозможно определить, Общество использует рыночную ставку привлечения дополнительных заемных средств.

После даты начала аренды обязательство по аренде оценивается путем увеличения балансовой стоимости на сумму процентов по обязательству по аренде (с использованием метода эффективной процентной ставки) и уменьшения балансовой стоимости на сумму осуществленных арендных платежей.

Активы в форме права пользования амортизируются в течение более короткого из двух периодов: срока аренды или срока полезного использования базового актива.

### **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.

Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражаются развернуто в Отчете о финансовом положении Компании.

### **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. Данный стандарт не оказал существенного воздействия на Компанию.

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.

**Оценка ожидаемых кредитных убытков по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости.**

Не реже чем на каждую отчетную дату Компания оценивает величину ожидаемых кредитных убытков на основании исторического опыта кредитных потерь с учетом прогнозных оценок в зависимости от ожидаемого срока действия финансового актива. Компания регулярно проводит анализ финансового состояния дебиторов, а также отслеживает кредитные рейтинги банков, в которых открыты расчетные и депозитные счета.

При оценке резерва под ожидаемые кредитные убытки Компания использует свое профессиональное суждение и утвержденную локальным актом методику.

## **5. Новые стандарты и интерпретации.**

**Стандарты, которые выпущены, но не вступили в силу.**

На дату утверждения данной финансовой отчетности Компания не применяла досрочно следующие новые и пересмотренные МСФО, которые были выпущены, но не вступили в силу:

МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования»

МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 (поправки) «Продажа или передача активов между инвестором и его ассоциированной организацией или в рамках совместного предприятия»

Поправки к МСФО (IFRS) 3 «Определение бизнеса»

Поправки к МСФО (IAS) 1 и МСФО (IAS) 8 «Определение существенности»

Поправки к МСФО (IAS) 1 (в рамках проекта по формированию Ежегодных улучшений МСФО циклов 2010—2012 гг.) «Классификация обязательств в качестве краткосрочных или долгосрочных»

Поправки к МСФО (IFRS) 9, МСФО (IAS) 39 и МСФО (IFRS) 7 «Реформа базовой процентной ставки».

Руководство не ожидает, что принятие перечисленных выше стандартов окажет существенное влияние на финансовую отчетность Компании в будущих периодах.

**Стандарты, которые стали обязательными для Компании с 1 января 2019 года.**

**МСФО (IFRS) 16 «Аренда».**

В текущем году Компания применила МСФО (IFRS) 16 «Аренда» (выпущенный КМСФО в январе 2016 года), который вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 года или позднее.

МСФО (IFRS) 16 вводит новые или измененные требования в отношении учета договоров аренды. МСФО (IFRS) 16 изменил порядок учета Компанией договоров аренды офисного помещения и парковочных мест, ранее классифицированных в качестве операционной аренды в соответствии с МСФО (IAS) 17 и отражавшихся вне баланса.

В рамках применения МСФО (IFRS) 16 Компания:

- отражает активы в форме права пользования и обязательства по аренде в Отчете о финансовом положении, первоначально оцениваемые по приведенной стоимости будущих арендных платежей;
- отражает амортизацию активов в форме права пользования и процентов по обязательствам по аренде в Отчете о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе;
- разделяет общую сумму уплаченных денежных средств на основную сумму и проценты в Отчете о движении денежных средств.

В соответствии с переходными положениями МСФО (IFRS) 16 Компания применила модифицированный ретроспективный метод перехода, при котором обязательства оценены по приведенной стоимости будущих платежей, продисконтированных с использованием ставки привлечения заемных средств по состоянию на 1 января 2019 года, а активы в форме права пользования были приравнены к величине обязательств, скорректированной на суммы авансов по аренде или начисленных арендных платежей. В соответствии с этим методом Компания не корректировала сравнительную информацию за предыдущий отчетный период.

**а) Примененные упрощения практического характера.**

На дату первоначального применения МСФО (IFRS) 16 Компания воспользовалась разрешенным упрощением практического характера: не анализировать повторно, является ли договор в целом или его отдельные компоненты договором аренды на дату первоначального применения. МСФО (IFRS) 16 были применены в отношении всех договоров, которые ранее были идентифицированы как договоры аренды.

**Б) Эффект от применения.**

В результате применения МСФО (IFRS) 16 «Аренда» Компания признала:

- активы в форме права пользования офисным помещением стоимостью 65 969 тыс. рублей, в форме права пользования парковочными местами стоимостью 6 422 тыс. рублей, всего на сумму 72 391 тыс. рублей. Амортизация указанных активов за 2019 год составила 18 126 тыс. руб.
- арендные обязательства на сумму 57 550 тыс. рублей на 31 декабря 2019 года.

Общий суммарный эффект от перехода представлен следующим образом:

	01.01.2019	31.12.2019
Активы в форме права пользования	-	54 265
Долгосрочные арендные обязательства	-	(40 302)
Краткосрочные арендные обязательства	-	(17 248)
	-	<b>(3 285)</b>

В приведенной ниже таблице представлено влияние применения МСФО (IFRS) 16 «Аренда» на Отчет о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2019 года:

	2019 год
Увеличение амортизационных расходов в составе административных расходов	(18 126)
Увеличение процентных расходов	(6 743)
Снижение расходов на аренду в составе коммерческих, общих и административных расходов	21 669
	<b>(3 200)</b>

Влияние применения МСФО (IFRS) 16 «Аренда» на денежные потоки за год, закончившийся 31 декабря 2019 года:

	2019 год
<b>Денежные потоки от операционной деятельности</b>	
Уменьшение платежей в составе административных расходов	21 584
Увеличение платежей в виде процентов уплаченных	(6 743)
<b>Денежные потоки от финансовой деятельности</b>	
Увеличение платежей в счет погашения обязательств по договорам аренды	(14 841)

#### 6. Основные средства.

Движение основных средств Компании за 2019 и 2018 годы представлено в таблице:

	Мебель и предметы интерьера	Компьютеры и оргтехника	Транспортные средства	Недвижимость	Всего
<b>На 01 января 2018 года</b>					
Первоначальная стоимость	990	2 425	8 821	-	12 236
Накопленная амортизация	(318)	(1 245)	(1 703)	-	(3 266)
<b>Остаточная стоимость</b>	<b>672</b>	<b>1 180</b>	<b>7 118</b>	-	<b>8 970</b>
<b>За 2018 год</b>					
Поступило	-	-	-	-	-
Выбыло	-	-	-	-	-
Начисление амортизации	(337)	(1 089)	(703)	-	(2 129)
<b>На 31 декабря 2018 года</b>					
Первоначальная стоимость	990	2 425	8 821	-	12 236
Накопленная амортизация	(655)	(2 334)	(2 406)	-	(5 396)
<b>Остаточная стоимость</b>	<b>335</b>	<b>91</b>	<b>6 415</b>	-	<b>6 840</b>



	За 2019 год				
Поступило	191	239	-	72 391	72 821
Выбыло (первоначальная стоимость)	-	-	(3 001)	-	(3001)
Начисление амортизации	(198)	(107)	(805)	(18 126)	(19 236)
Выбыло (накопленная амортизация)	-	-	881	-	881
	<b>На 31 декабря 2019 года</b>				
Первоначальная стоимость	1 181	2 664	5 820	72 391	82 056
Накопленная амортизация	(853)	(2 441)	(2 330)	(18 126)	(23 750)
<b>Остаточная стоимость</b>	<b>328</b>	<b>223</b>	<b>3 490</b>	<b>54 265</b>	<b>58 306</b>

В составе основных средств по классу «Недвижимость» отражены активы в форме права пользования офисным помещением (стоимостью 65 969 тыс. рублей, амортизация за 2019 год 16 518 тыс. рублей, остаточная стоимость на 31.12.19 г. – 49 451 тыс. рублей) и парковочными местами (стоимостью 6 422 тыс. рублей, амортизация за 2019 год 1 608 тыс. рублей, остаточная стоимость на 31.12.19 г. – 4 814 тыс. рублей).

Основных средств, переданных в залог третьей стороне в качестве обеспечений, нет.

#### 7. Инвестиционное имущество.

Движение инвестиционного имущества Компании за 2019 и 2018 годы представлено в таблице:

	Недвижимость	Всего
	<b>На 01 января 2018 года</b>	
Первоначальная стоимость	85 022	85 022
Накопленная амортизация	(1 217)	(1 217)
<b>Остаточная стоимость</b>	<b>83 805</b>	<b>83 805</b>
	<b>За 2018 год</b>	
Поступило	-	-
Выбыло	-	-
Начислено амортизации	(668)	(668)
	<b>На 31 декабря 2018 года</b>	
Первоначальная стоимость	85 022	85 022
Накопленная амортизация	(1 885)	(1 885)
<b>Остаточная стоимость</b>	<b>83 137</b>	<b>83 137</b>

## За 2019 год

Поступило	-	-
Выбыло	-	-
Начисление амортизации	(685)	(685)

## На 31 декабря 2019 года

Первоначальная стоимость	85 022	85 022
Накопленная амортизация	(2 570)	(2 570)
<b>Остаточная стоимость</b>	<b>82 452</b>	<b>82 452</b>

Инвестиционное имущество - основное средство (квартира), переданное в аренду.

По состоянию на 31 декабря 2019 года проведен тест на обесценение инвестиционного имущества.

Рыночная стоимость квартиры превышает ее балансовую стоимость. Признаки обесценения отсутствуют.

**8. Запасы.**

Запасы Компании представляют собой:

	31.12.2019	31.12.2018
Топливо	-	2
Запчасти	138	142
Прочие материалы	-	55
<b>Итого</b>	<b>138</b>	<b>199</b>

**9. Авансы выданные.**

Выданные Компанией авансы представлены в следующей таблице:

	31.12.2019	31.12.2018
Авансы, выданные по информационно-технологическим услугам	501	219
Авансы, выданные по юридическим, консалтинговым услугам	108	214
Авансы, выданные по образовательным услугам	84	
Прочие	4	4
<b>Итого</b>	<b>697</b>	<b>437</b>

Резерв под обесценение авансов не создавался, признаки обесценения отсутствуют.

#### 10. Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность.

Дебиторская задолженность, в основном, представляет собой задолженность клиентов по осуществлению деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами - в сумме 6 587 тысяч рублей. Вся дебиторская задолженность является краткосрочной.

Состав дебиторской задолженности представлен в таблице:

	31.12.2019	31.12.2018
<b>Финансовая дебиторская задолженность</b>	<b>8 209</b>	<b>6 037</b>
Дебиторская задолженность по основной деятельности (расчеты с покупателями и заказчиками по вознаграждению)	6 587	5 718
Проценты, начисленные по депозитам, размещенным в Газпромбанке (АО)	85	145
Прочая дебиторская задолженность	1 537	174
<b>Нефинансовая дебиторская задолженность</b>	<b>63</b>	<b>461</b>
Переплата по прочим налогам	63	461
<b>Итого</b>	<b>8 272</b>	<b>6 498</b>

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

#### 11. 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 2019 года денежные средства и их эквиваленты Компании представлены безналичными денежными средствами на расчетных и депозитных счетах:

	31.12.2019	31.12.2018
<b>Денежные средства и их эквиваленты</b>		
Денежные средства на банковских счетах, в т.ч.:	3 186	3 675
Банк ВТБ	79	822
Газпромбанк	1 031	51
Экспобанк	163	42
Сбербанк	10	9
Райффайзенбанк	1 903	2 751
Резервы под обесценение денежных средств на банковских счетах, в т.ч.:	(2)	-
Экспобанк	(2)	-
Депозиты (сроком менее 3 месяцев)	28 000	27 500
<b>Итого</b>	<b>31 184</b>	<b>31 175</b>

Движение резерва под обесценение денежных средств на банковских счетах представлено ниже:

	2019 год	2018 год
<b>На 1 января</b>	-	-
Начислено в связи с поступлением финансовых активов	(12)	-
Списано в связи с прекращением признания финансовых активов	10	-
<b>На 31 декабря</b>	<b>(2)</b>	<b>-</b>

Сверка сумм, содержащихся в Отчете о денежных потоках, с аналогичными статьями, представленными в Отчете о финансовом положении:

	31.12.2019	31.12.2018
Денежные средства и их эквиваленты, представленные в Отчете о движении денежных средств	31 186	31 175
Резерв под обесценение денежных средств на банковских счетах	(2)	-
Денежные средства и их эквиваленты, представленные в Отчете о финансовом положении	31 184	31 175

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

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

По состоянию на 31 декабря 2019 г. депозиты на общую сумму 28 000 тыс. руб. размещены в Газпромбанке (АО) на срок менее 90 дней. Данные депозиты признаны как денежные эквиваленты.

Операции инвестиционного характера без использования денежных средств не осуществлялись.

Денежные средства на расчетных счетах, использование которых ограничено, по состоянию на 31.12.2019 и на 31.12.2018 отсутствуют.

#### 12. 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 2019 году была распределена часть нераспределенной прибыли (начислены и выплачены дивиденды) в размере 10.000 тыс. руб., в 2018 году – в размере 18 962 тыс. руб. Выплаты произведены в валюте Российской Федерации.

#### 13. Кредиты, займы и прочие привлеченные средства.

В составе кредитов, займов и прочих привлеченных средств отражено арендное обязательство со сроком погашения до 31 декабря 2022 г. Ставка привлечения дополнительных заемных средств – 11,05% годовых.

Арендные обязательства представлены следующим образом:

	31.12.2019	31.12.2018
Долгосрочная задолженность по арендным платежам	40 302	-
Краткосрочная задолженность по арендным платежам	17 248	-
	<b>57 550</b>	<b>-</b>

#### 14. Краткосрочная кредиторская задолженность.

Кредиторская задолженность Компании представлена ниже.

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

	31.12.2019	31.12.2018
Кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками по информационно-технологическим услугам	410	335
Кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками по юридическим и консультационным услугам	330	392
Прочая кредиторская задолженность	110	-
<b>Итого</b>	<b>850</b>	<b>727</b>

### 15. Прочие обязательства

	31.12.2019	31.12.2018
Краткосрочные обязательства в –виде созданного резерва неиспользованных отпусков сотрудников	1 366	994
Прочие налоги к уплате	537	57
Прочая кредиторская задолженность	-	6
<b>Итого</b>	<b>1 903</b>	<b>1 057</b>

### 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:

	2019 год	2018 год
Амортизация	19 297	2 209
Аренда и коммунальные платежи	-	19 089
Консалтинговые, юридические, аудиторские услуги	7 728	4 587
Информационно-технические услуги	1 277	991
Материальные расходы	1 368	650
Налоги	826	960
Оплата труда	18 607	15 751
Страховые взносы	4 973	4 091
Прочие расходы на персонал	134	40
Прочие расходы	783	3 460
<b>ИТОГО</b>	<b>54 993</b>	<b>51 828</b>

### 18. Расходы от операций с инвестиционным имуществом.

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

	2019 год	2018 год
Доходы от сдачи имущества в аренду	661	661
Расходы на содержание имущества	(413)	(270)
Амортизация инвестиционного имущества	(685)	(668)
<b>Итого</b>	<b>(437)</b>	<b>(277)</b>

**19. Операционные доходы и расходы.**

Прочие операционные доходы представлены в таблице:

	2019 год	2018 год
Прочие доходы	8	5
<b>Итого</b>	<b>8</b>	<b>5</b>

Прочие операционные расходы представлены в таблице:

	2019 год	2018 год
Прямые операционные расходы (расходы доверительного управляющего за счет собственных средств в отношении инвестиционных фондов)	2 340	47
Расчетно-кассовое обслуживание	365	79
Доходы (расходы) от реализации основных средств	329	-
Штрафы, пени, неустойки		54
Прочие	1	200
<b>Итого</b>	<b>3 035</b>	<b>380</b>

**20. Процентные доходы и расходы.**

Процентные доходы представлены в таблице:

	2019 год	2018 год
Доходы в виде процентов по банковским депозитам	2 103	2 534
<b>Итого</b>	<b>2 103</b>	<b>2 534</b>

Процентные расходы представлены в таблице:

	2019 год	2018 год
Расходы в виде процентов по арендным обязательствам	6 743	-
<b>Итого</b>	<b>6 743</b>	<b>-</b>

**21. Аренда.**

А) Компания выступает арендатором по договорам аренды офисных помещений и машиномест. Договоры заключаются на 11 месяцев и предполагают опцион на продление. С учетом сложившейся практики Компанией установлен срок аренды - 4 года. Переменные арендные платежи, не включенные в оценку обязательства по аренде, отсутствуют. Ограничения или особые условия, связанные с договорами аренды, отсутствуют. Операции продажи с обратной арендой не проводились.

Активы и обязательства по договорам аренды, в которых Компания выступает арендатором, отражены по следующим статьям Отчета о финансовом положении и раскрыты в указанных примечаниях:

	31.12.2019	31.12.2018
Основные средства (Примечание 6)	54 265	-
Долгосрочные кредиты, займы и прочие привлеченные средства (Примечание 13)	40 302	-
Краткосрочные кредиты, займы и прочие привлеченные средства (Примечание 13)	17 248	-

Потоки денежных средств по договорам аренды, в которых Компания выступает арендатором, представлены ниже:

	2019 год	2018 год
<b>Денежные потоки от операционной деятельности</b>	<b>(6 743)</b>	-
Проценты уплаченные	(6 743)	-
<b>Денежные потоки от финансовой деятельности</b>	<b>(14 841)</b>	-
Платежи в счет погашения обязательств по договорам аренды	(14 841)	-
<b>Итого отток денежных средств</b>	<b>(21 584)</b>	-

Данные за 2018 год не приводятся, поскольку отсутствует сопоставимость в связи с применением другого стандарта по аренде.

Б) Компания выступает арендодателем по краткосрочному договору аренды части квартиры, находящейся в ее собственности и учитываемой в составе инвестиционного имущества. Данная аренда классифицируется как операционная, арендные платежи учитываются линейным методом.

Доходы от сдачи квартиры в аренду и расходы по ее содержанию отражены в Примечании 18.

Доход, относящийся к переменным арендным платежам, которые не зависят от индекса или ставки, отсутствует.

## 22. 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 2018 г. – по ставке 20%). Расходы по налогу на прибыль включают в себя следующие компоненты:

	2019 год	2018 год
Текущий налог на прибыль	(3 115)	(3 748)
(Расход)/доход по отложенному налогу на прибыль	683	(60)
<b>Итого</b>	<b>(2 432)</b>	<b>(3 808)</b>



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

На 31 декабря 2019 года	Балансовая стоимость МСФО	Налоговая база	Временная разница	ОНА	ОНО
Основные средства	3 801	3 816	(15)	(3)	-
Основные средства	240	-	240	-	48
Оценочный резерв	(1 365)	-	(1 365)	(273)	-
Кредиторская задолженность	(850)	(620)	(230)	(46)	-
Арендные обязательства за вычетом актив в форме права пользования	(3 285)	-	(3 285)	(657)	-
<b>Итого</b>	-	-	-	<b>(979)</b>	<b>48</b>
<b>Чистое сальдо по счету ОНА(ОНО)</b>	-	-	-	<b>(979)</b>	<b>48</b>
Изменение чистого сальдо ОНА за 2019 год				<b>(731)</b>	<b>48</b>

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

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

	2019 год	2018 год
<b>Прибыль/(убыток) до налогообложения</b>	<b>7 451</b>	<b>16 360</b>
Официальная ставка налога	20%	20%
<b>Теоретические расходы/(экономия) по налогу на прибыль по официальной налоговой ставке</b>	<b>(1 490)</b>	<b>(3 272)</b>
Корректировка теоретических отчислений (возмещений) по налогу на прибыль на величину доходов (расходов), не принимаемых к налогообложению	(942)	(536)
<b>Расход по налогу на прибыль</b>	<b>(2 432)</b>	<b>(3 808)</b>

**23. 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 Компании: единственный участник ООО УК «Реал Эстейт Кэпитал» - Котин П.В., Генеральный директор ООО УК «Реал Эстейт Кэпитал» - Головкин А.В., иной ключевой управленческий персонал, Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «СервисСтильЭстейт».

В 2019 году, помимо выплаты дивидендов единственному участнику, раскрытой в Примечании 12, и нижеуказанных выплат ключевому управленческому персоналу, были проведены следующие операции со связанными сторонами:

Наименование связанной стороны	Вид сделки	Сумма, тыс. руб., в т.ч. НДС 20%	Состояние расчетов на 31.12.2019	Срок расчетов по договору
Котин П.В.	Продажа Компанией основного средства	2 150	Дебиторская задолженность 1.400 тыс. руб.	до 31.10.2020

В 2018 г. операции со связанными сторонами не осуществлялись, за исключением выплаты дивидендов единственному участнику, раскрытой в примечании 12, и нижеуказанных выплат ключевому управленческому персоналу.

Вознаграждение ключевому управленческому персоналу составляет:

Вид выплаты	2019 год	2018 год
Заработная плата и иные краткосрочные вознаграждения	6 503	5 087
Взносы на заработную плату и иные краткосрочные вознаграждения	1 484	1 071

**24. События после отчетной даты.**

А) В январе 2020 г. произошли изменения в составе участников Компании (продажа доли в уставном капитале в размере 9,99% Генеральному директору). Данный факт не оказал существенного влияния на деятельность и финансовую отчетность Компании.

Б) Вспышка коронавируса (COVID-19) и объявленная в марте 2020 года пандемия, ограничительные и карантинные меры, применяемые многими странами, в т.ч. Российской Федерацией, для сдерживания

распространения COVID-19, оказывают существенное влияние на мировые финансовые, сырьевые и валютные рынки.

Руководство Компании считает, что данная вспышка вируса является некорректирующим событием после отчетной даты. Поскольку ситуация все еще развивается, руководство считает практически неосуществимо давать количественную оценку потенциального воздействия на деятельность Компании.

На момент подписания годовой финансовой отчетности произошло значительное изменение курсов валют, падение котировок на финансовых рынках, а также снижение цен на нефть и газ. Компания оценила влияние данных факторов и пришла к выводу, что способна продолжить соблюдать нормативные требования регулятора по минимальному размеру собственных средств.

Однако, руководство Компании не может исключать, что в случае дальнейшего ухудшения ситуации и негативного влияния на экономическую ситуацию в мире и в Российской Федерации, данные события могут оказать влияние на деятельность Компании в будущем.

#### **25. Условные обязательства.**

По состоянию на 31 декабря 2019 года условные обязательства, которые, по оценке руководства Компании, могли бы иметь существенные возможные последствия для продолжения нормальной деятельности Компании, отсутствуют.

#### **26. 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 и имеет финансовые активы 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 2019 года и 31 декабря 2018 года представлен балансовой стоимостью соответствующих активов.

Анализ денежных средств и их эквивалентов по кредитному качеству по состоянию на 31.12.2019 г.:

Остатки на расчетных и депозитных счетах	Fitch	Moody's	S&P	Эксперт РА	Сумма, тыс. руб.
Банк ВТБ	-	Baa3	BBB-	RuAAA	79
Газпромбанк (расчетный счет)	BBB-	Ba1	BB+	RuAA+	1 031
Газпромбанк (депозитные счета)	BBB-	Ba1	BB+	RuAA+	28 000
Экспобанк	BB-	-	-	RuA-	161
Сбербанк	BBB	Baa3	-	RuAAA	10
Райффайзенбанк	BBB	Baa3	-	RuAAA	1 903
<b>Итого</b>					<b>31 184</b>

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

Остатки на расчетных и депозитных счетах	Fitch	Moody's	S&P	Эксперт РА	Сумма, тыс. руб.
Банк ВТБ	-	Baa3	BBB-	RuAAA	822
Газпромбанк (расчетный счет)	BB+	Ba1	BB+	RuAA+	51
Газпромбанк (депозитные счета)	BB+	Ba1	BB+	RuAA+	27 500
Экспобанк	B	-	-	-	42
Сбербанк	BBB-	Ba1	-	RuAAA	9
Райффайзенбанк	BBB-	Baa3	-	RuAAA	2 751
<b>Итого</b>					<b>31 175</b>

Информация о кредитном качестве финансовой дебиторской задолженности:

	31.12.2019	31.12.2018
Текущая и индивидуально не обесцененная финансовая дебиторская задолженность	8 209	6 037
Индивидуально обесцененная дебиторская задолженность	-	-
Общая сумма дебиторской задолженности до вычета резерва	8 209	6 037
Резерв сомнительных долгов	-	-
<b>Итого дебиторская задолженность:</b>	<b>8 209</b>	<b>6 037</b>

**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 2019 года и 31 декабря 2018 года по договорным срокам, оставшимся до востребования и погашения.

Позиция Компании по ликвидности на 31 декабря 2019 года:

	Менее 3 месяцев	От 3 месяцев до 12 месяцев	Свыше 12 месяцев	Итого
<b>Активы</b>				
Денежные средства и их эквиваленты	31 184	-	-	31 184
Финансовая дебиторская задолженность	8 209	-	-	8 209
<b>Итого активов</b>	<b>39 393</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>39 393</b>
<b>Обязательства</b>				
Кредиты, займы и прочие привлеченные средства:				
обязательства по аренде	4 151	13 097	40 302	57 550
Кредиторская задолженность	850	-	-	850
<b>Итого обязательств</b>	<b>5 001</b>	<b>13 097</b>	<b>40 302</b>	<b>58 400</b>
<b>Итого разрыв ликвидности</b>	<b>34 392</b>	<b>(13 097)</b>	<b>(40 302)</b>	<b>(19 007)</b>

Позиция Компании по ликвидности на 31 декабря 2018 года:

	Менее 3 месяцев	От 3 месяцев до 12 месяцев	Свыше 12 месяцев	Итого
<b>Активы</b>				
Денежные средства и их эквиваленты	31 175	-	-	31 175
Дебиторская задолженность	6 037	-	-	6 037
<b>Итого активов</b>	<b>37 212</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>37 212</b>
<b>Обязательства</b>				
Кредиторская задолженность	727	-	-	727
<b>Итого обязательств</b>	<b>727</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>727</b>
<b>Итого разрыв ликвидности</b>	<b>34 485</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>34 485</b>

## 27. 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.

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

В 2019 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.

	31.12.2019			31.12.2018		
	Балансовая стоимость	Уровень иерархии справедливой стоимости	Справедливая стоимость	Балансовая стоимость	Уровень иерархии справедливой стоимости	Справедливая стоимость
<b>Финансовые активы</b>						
Денежные средства и их эквиваленты:	31 184		31 184	31 175		31 175
денежные средства на расчетных счетах	3 184	1	3 184	3 675	1	3 675
депозиты	28 000	2	28 000	27 500	2	27 500
Финансовая дебиторская задолженность:	8 209		8 209	6 037		6 037
дебиторская задолженность по основной деятельности	6 587	3	6 587	5 718	3	5 718
проценты по депозитам	85	2	85	145	2	145
прочая дебиторская задолженность	1 537	3	1 537	174	3	174
<b>Итого финансовых активов</b>	<b>39 393</b>		<b>39 393</b>	<b>37 212</b>		<b>37 212</b>
<b>Финансовые обязательства</b>						
Кредиты, займы и прочие привлеченные средства	57 550	3	57 550	-		-
Кредиторская задолженность	850	3	850	727	3	727
<b>Итого финансовых обязательств</b>	<b>58 400</b>		<b>58 400</b>	<b>727</b>		<b>727</b>

Генеральный директор  
24 апреля 2020 года



А.В. Головкин



Всего прошито и скреплено печатью  
40 (Сорок) листов

Генеральный директор  
ООО «Центр Бизнеса и Аудита»

