



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 2021 год**

Москва, 2022

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

**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, г. Москва, ул. Василисы Кожиной, д.1), состоящей из отчета о финансовом положении на 31 декабря 2021 г., отчета о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2021 года, отчета об изменениях в капитале за год, закончившийся 31 декабря 2021 года, отчета о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2021 года, а также примечаний к финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2021 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 2021 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2021 год 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.

КЛЮЧЕВЫЕ ВОПРОСЫ АУДИТА

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

Признание и оценка активов в форме права пользования и обязательств по аренде

Мы отнесли данный вопрос к ключевым вопросам аудита, поскольку применение норм МСФО (IFRS) 16 «Аренда» потребовало применения руководством значительных суждений и

оценок, в т.ч. при оценке срока аренды и ставки дисконтирования. Данные суждения и оценки существенно влияют на величину признанных активов и обязательств по аренде, которые являются существенными статьями для финансовой отчетности общества.

Информация о признанных активах, обязательствах и денежных потоках по договорам аренды, по которым общество является арендатором, приведена в Примечании 21, основные аспекты учетной политики в отношении указанных активов и обязательств приведены в Примечании 3 (п.3.8).

Наши аудиторские процедуры включали:

- анализ положений учетной политики общества по учету договоров аренды на предмет соответствия требованиям МСФО;
- оценку обоснованности определения договоров в качестве договоров аренды путем анализа условий договоров;
- оценку обоснованности применения руководством суждений и оценок при определении срока аренды и ставки дисконтирования;
- проверку корректности применяемых математических формул и точности расчетов для первоначальной и последующей оценки активов в форме права пользования и обязательств по аренде;
- оценку соответствующего раскрытия информации в годовой финансовой отчетности согласно требованиям МСФО.

Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости: дебиторская задолженность, денежные средства и их эквиваленты

Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, представлены статьями: дебиторская задолженность, денежные средства и их эквиваленты. Вопрос классификации, оценки и раскрытия информации о них является одним из наиболее значимых для нашего аудита в связи с существенностью данных активов, а также в связи со сложностью расчетов и применением профессиональных суждений и оценок руководства при их проведении.

Информация о дебиторской задолженности раскрыта в Примечании 10, о денежных средствах и их эквивалентах - в Примечании 11. Основные аспекты учетной политики в отношении указанных активов приведены в Примечании 3 (п.3.1, п.3.2).

Наши аудиторские процедуры включали:

- анализ положений учетной политики общества в отношении дебиторской задолженности, денежных средств и их эквивалентов на предмет соответствия требованиям МСФО;
- проверку правомерности классификации указанных финансовых активов в категорию оцениваемых по амортизированной стоимости;
- анализ данных, использованных в расчетах, проверку корректности применяемых математических формул и точности расчетов;
- анализ допущений, профессиональных суждений и оценок руководства, примененных для указанных финансовых активов;
- анализ полноты и корректности раскрытия информации об указанных финансовых активах согласно требованиям МСФО.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И УЧАСТНИКОВ АУДИРУЕМОГО ЛИЦА ЗА ГОДОВУЮ ФИНАНСОВУЮ ОТЧЕТНОСТЬ

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной 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.

Участники Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Реал Эстейт Кэпитал» несут 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 участниками аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения участников аудируемого лица, мы определяем вопросы, которые были наиболее значимыми для аудита годовой финансовой отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Генеральный директор
ООО «Центр Бизнеса и Аудита»
ОРНЗ 22006015896



Кузнецова Ирина Владимировна

Руководитель аудита,
по результатам которого
составлено аудиторское заключение
ОРНЗ 22006015896

Кузнецова Ирина Владимировна

27 апреля 2022 г.

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

Свидетельство о государственной регистрации
№001.608.667 от 28.11.2000 г., выдано Московской
регистрационной палатой
ОГРН 1027739385101
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» (ООО УК «Реал Эстейт Кэпитал»)
ОГРН 1147746444020 от 21 апреля 2014 года
(свидетельство серии 77 №017539908, выдано
Межрайонной инспекцией ФНС России №46 по
г. Москве 22 апреля 2014 года)
121096, г. Москва, ул. Василисы Кожинной, д.1

Отчет о финансовом положении на 31 декабря 2021 года

	Прим.	31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства и незавершенное строительство	6	31 979	48 924
Инвестиционное имущество	7	81 081	81 766
Нематериальные активы		194	252
Отложенные налоговые активы	22	597	487
Итого внеоборотные активы		113 851	131 429
Оборотные активы			
Запасы	8	124	141
Авансы выданные	9	714	799
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность	10	4 921	3 248
Переплата по налогу на прибыль		621	2 013
Денежные средства и их эквиваленты	11	34 947	46 254
Итого оборотные активы		41 327	52 455
ИТОГО АКТИВЫ		155 178	183 884
КАПИТАЛ			
Уставный капитал	12	80 000	80 000
Нераспределенная прибыль		41 573	54 383
Итого капитал		121 573	134 383
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные обязательства			
Кредиты, займы и прочие привлеченные средства	13	15 861	32 070
Отложенные налоговые обязательства	22	844	617
Итого долгосрочные обязательства		16 705	32 687
Краткосрочные обязательства			
Кредиты, займы и прочие привлеченные средства	13	14 877	13 795
Кредиторская задолженность	14	405	903
Прочие обязательства	15	1 618	2 116
Итого краткосрочные обязательства		16 900	16 814
Итого обязательства		33 605	49 501
ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		155 178	183 884

Генеральный директор
25 апреля 2022 года



А.В. Головкин

Отчет о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе

за год, закончившийся 31 декабря 2021 года

	Прим.	За год, закончившийся	
		31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.
Выручка	16	58 688	88 568
Административные расходы	17	(53 128)	(56 075)
Расходы от операций с инвестиционным имуществом	18	753	(34)
Прочие операционные доходы	19	-	4 133
Прочие операционные расходы	19	(454)	(916)
Процентные доходы	20	1 947	1 583
Процентные расходы	20	(2 846)	(4 943)
Восстановление обесценения/(убытки от обесценения) финансовых активов		(125)	1
Прибыль до налогообложения		4 835	32 317
Расходы по налогу на прибыль	22	(1 645)	(7 453)
Прибыль за период		3 190	24 864
Прочий совокупный доход/(расход) за период		-	-
Общий совокупный доход за период		3 190	24 864

Генеральный директор
25 апреля 2022 года



А.В. Головкин

Отчет об изменениях в капитале
за год, закончившийся 31 декабря 2021 года

	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого капитал
Сальдо на 01 января 2020 г.	80 000	41 615	121 615
Прибыль	-	24 864	24 864
Общий совокупный доход за год	-	24 864	24 864
Дивиденды	-	(12 096)	(12 096)
Сальдо на 31 декабря 2020 г.	80 000	54 383	134 383
Прибыль	-	3 190	3 190
Общий совокупный доход за год	-	3 190	3 190
Дивиденды	-	(16 000)	(16 000)
Сальдо на 31 декабря 2021 г.	80 000	41 573	121 573

Генеральный директор
25 апреля 2022 года



А.В. Головкин

Отчет о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2021 года

Наименование показателя	Прим.	За год, закончившийся	
		31 декабря 2021 г.	31 декабря 2020 г.
Раздел I. Денежные потоки от операционной деятельности			
Денежные поступления от предоставления услуг и комиссии полученные		57 030	92 313
Проценты по депозитам полученные		1 948	1 497
Проценты уплаченные		(2 846)	(4 943)
Выплата заработной платы и прочего вознаграждения сотрудникам		(24 069)	(24 759)
Оплата прочих административных и операционных расходов		(13 577)	(13 092)
Уплаченный налог на прибыль		(137)	(8 531)
Прочие денежные потоки от операционной деятельности		(154)	(473)
Сальдо денежных потоков от операционной деятельности		18 195	42 012
Раздел II. Денежные потоки от инвестиционной деятельности			
Поступления от продажи основных средств		-	1 167
Платежи в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию основных средств		-	(169)
Платежи в связи с приобретением, созданием НМА		(63)	(158)
Поступления доходов от сдачи инвестиционного имущества в аренду		1 813	972
Сальдо денежных потоков от инвестиционной деятельности		1 750	1 812
Раздел III. Денежные потоки от финансовой деятельности			
Выплата дивидендов		(16 000)	(12 096)
Платежи в счет погашения обязательств по договорам аренды		(15 127)	(16 659)
Сальдо денежных потоков от финансовой деятельности		(31 127)	(28 755)
Сальдо денежных потоков за отчетный период		(11 182)	15 069
Остаток денежных средств и их эквивалентов на начало отчетного периода	11	46 255	31 186
Остаток денежных средств и их эквивалентов на конец отчетного периода	11	35 073	46 255

Генеральный директор
25 апреля 2022 года



А.В. Головкин

Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2021 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 2021 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 2021 году Компания осуществляла управление двумя ЗПИФ недвижимости.

На 31.12.2021 г. и 31.12.2020 г. участниками Компании являлись гражданин РФ Котин Павел Владимирович (90,01%) и гражданин РФ Головкин Алексей Викторович (9,99%).

Конечным бенефициаром Компании является гражданин РФ Котин Павел Владимирович.

Численность персонала в 2021 году составила 17 человек (в 2020 году: 20 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. Применение экономических санкций, а также ценовых условий на рынке нефти привели к повышению экономической нестабильности и давлению на макроэкономику, включая падение и рост волатильности официального курса российского рубля, сокращение как внутренних, так и иностранных прямых инвестиций в российскую экономику. 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.

В течение 2021 года мировая экономика продолжала восстанавливаться от связанного с коронавирусной инфекцией (COVID-19) кризиса. Этому способствовало ускорение темпов вакцинации от COVID-19 в мире, а также монетарное и фискальное стимулирование в развитых странах. Распространение нового омикрон-штамма, ожидания более агрессивного сворачивания монетарных стимулов в США и рост геополитических рисков стали ключевыми внешними факторами для российского финансового рынка в конце 2021 года. Чистый приток капитала на рынки снизился в ноябре-декабре до минимальных значений за весь 2021 год. В условиях ухудшения глобального фона и с учетом существенного усиления санкционной риторики российский рынок в ноябре – декабре испытал значительный отток капитала.

Руководство полагает, что им предпринимаются все необходимые меры для поддержания устойчивости и развития бизнеса Компании в условиях, сложившихся в бизнесе и экономике. Параметры проводимых мероприятий будут зависеть от особенностей создавшейся ситуации в каждом конкретном случае.

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.

Настоящая финансовая отчетность была составлена на основе принципа непрерывности, что подразумевает реализацию активов и погашение обязательств Компании, в ходе нормальной обычной деятельности.

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 25 апреля 2022 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 отчете о финансовом положении, если их величина существенна.

3.2. Финансовые активы и обязательства.

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.

Оценка финансовых активов, квалифицированных как оцениваемые по амортизированной стоимости по срокам выдачи более 1 года осуществляется Компанией с использованием метода эффективной ставки процента. По финансовым активам, размещенным на срок меньше 1 года, процентный доход рассчитывается с применением номинальной ставки.

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).

Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность в общем случае отражается по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента. Торговая дебиторская задолженность в виде вознаграждения за услуги доверительного управления имеет в основном краткосрочный характер. Компания оценивает торговую дебиторскую задолженность по цене сделки, если дебиторская задолженность не содержит значительного компонента финансирования или когда Компания ожидает, что период между передачей Компанией услуги покупателю (клиенту) и оплатой покупателем (клиентом) этой услуги составит не более одного года.

Компания тестирует дебиторскую задолженность на обесценение. Резерв создается при наличии объективных свидетельств того, что Компания не сможет взыскать задолженность.

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;
- обязательствами по договорам аренды.

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.

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. 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.

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.

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.

3.3. Уставный капитал и дивиденды.

Уставный капитал

Уставный капитал Компании (приобретенные участниками доли) классифицируется в категорию собственного капитала.

Согласно учредительным документам Компании (Общества с ограниченной ответственностью), участник может выйти из общества путем отчуждения доли обществу независимо от согласия других участников или общества с выплатой ему действительной стоимости его доли или выдачей ему в натуре имущества такой же стоимости с согласия этого участника.

Руководство пришло к выводу, что несмотря на то, что доли участников Компании соответствуют определению инструментов с правом обратной продажи в соответствии с МСФО, условия и характеристики этих инструментов позволяют использовать исключения, предусмотренные МСФО (п.п. 16А и 16В МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление») и классифицировать уставный капитал Компании в категорию собственного капитала.

Дивиденды

Дивиденды признаются как обязательства и вычитаются из капитала Компании на отчетную дату только в том случае, если они были объявлены до отчетной даты включительно. Информация о таких дивидендах раскрывается в отчетности, когда они предложены до отчетной даты или предложены или объявлены после отчетной даты, но до даты утверждения финансовой отчетности.

3.4. 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.

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.

3.5. 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.

3.6. 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.

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

3.7. Прочие активы.

Авансы и предоплаты

Авансы и 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.

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, Компания 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 которой 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.

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.

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.

Оценка основных средств, инвестиционного имущества и арендных обязательств

Основные средства, инвестиционное имущество, актив в форме прав пользования и арендное обязательство подвержены влиянию оценок и допущений. Профессиональное суждение принимается по сроку аренды используемых в своей деятельности нежилых помещений и ставке дисконтирования на основании доступной информации по ставкам заимствования кредитных средств, для отражения долгосрочной аренды.

Основные допущения в отношении будущих событий, в отношении которых может возникнуть необходимость внесения корректировок в балансовую стоимость активов и обязательств в течение следующего отчетного периода связаны с активом в форме прав пользования и обязательства по договору аренды, которые пересматриваются при изменении срока аренды, либо при изменении оценки опциона на заключение договора купли-продажи базового актива, а также в случае заключения нового договора аренды, рассматриваемого как долгосрочный.

Для подтверждения корректного отражения в отчетности сведений о стоимости активов Компания проводит не реже одного раза в год тест на обесценение остаточной и ликвидационной стоимости.

5. Новые стандарты и интерпретации.

Стандарты, которые выпущены, но не вступили в силу

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

Стандарты и интерпретации	Применимы к годовым отчетным периодам, начинающимся не ранее
Поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 «Продажа или передача активов между инвестором и его ассоциированной организацией или в рамках совместного предприятия»	Дата будет определена КМСФО
Ежегодные улучшения МСФО, период 2018-2020 годов	1 января 2022 года
Поправки к МСФО (IFRS) 3 «Ссылки на «Концептуальные основы»»	1 января 2022 года
Поправки к МСБУ (IAS) 16 «Основные средства – Поступления от продажи продукции, произведенной до использования основных средств в соответствии с намерениями руководства»	1 января 2022 года
Поправки к МСБУ (IAS) 37 «Обременительные договоры – Затраты на исполнение договора»	1 января 2022 года
Поправки к МСБУ (IAS) 1 «Классификация обязательств в качестве краткосрочных или долгосрочных»	1 января 2023 года
Поправки к МСФО (IAS) 1 и Практическим рекомендациям № 2 по МСФО (IFRS)- «Раскрытие информации об учетной политике»	1 января 2023 года
Поправки к МСБУ (IAS) 8 - «Учетная политика и определение бухгалтерских оценок»	1 января 2023 года
Поправки к МСБУ (IAS) 12 - «Отложенный налог, связанный с активами и обязательствами, возникающими в результате одной операции»	1 января 2023 года
МСФО (IFRS) 17 (включая поправки к МСФО (IFRS) 17 от июня 2020 года) - «Договоры страхования»	1 января 2023 года

Поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСБУ (IAS) 28 «Продажа или взнос активов в сделках между инвестором и его ассоциированной организацией или совместным предприятием»

Поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСБУ (IAS) 28 применяются к случаям продажи или вноса активов между инвестором и его ассоциированной организацией или совместным предприятием. В частности, поправки разъясняют, что прибыли или убытки от потери контроля над дочерней организацией, которая не

является бизнесом, в сделке с ассоциированной организацией или совместным предприятием, которые учитываются методом долевого участия, признаются в составе прибылей или убытков материнской компании только в доле других несвязанных инвесторов в этой ассоциированной организации или совместном предприятии. Аналогично, прибыли или убытки от переоценки до справедливой стоимости оставшейся доли в прежней дочерней организации (которая классифицируется как инвестиция в ассоциированную организацию или совместное предприятие и учитывается методом долевого участия) признаются бывшей материнской компанией только в доле несвязанных инвесторов в новую ассоциированную организацию или совместное предприятие.

Дата вступления в силу должна быть определена Советом по МСФО, однако разрешено досрочное применение. Руководство Компании не ожидает, что применение данных поправок в будущем окажет эффект на финансовую отчетность Компании.

Поправки к МСБУ (IAS) 1 «Классификация обязательств в качестве краткосрочных или долгосрочных»

Поправки к МСБУ (IAS) 1 затрагивают только представление обязательств в качестве краткосрочных и долгосрочных в отчете о финансовом положении, но не сумму или время признания какого-либо актива, обязательства, дохода или расходов либо информацию, раскрываемую о таких статьях.

В данных поправках уточняется, что обязательство классифицируется в качестве долгосрочного, если у организации есть право на дату окончания отчетного периода отложить погашение обязательства по меньшей мере на 12 месяцев. Классификация зависит только от наличия такого права и зависит от ожиданий касательно того, воспользуется ли организация правом перенести урегулирование обязательства на более поздний срок; объясняется, что права существуют, если соблюдены требования ограничительных условий на конец отчетного периода; а также вводится определение «погашения» с целью внести ясность, что под погашением подразумевается передача контрагенту денежных средств, долевых инструментов, других активов или услуг.

Поправки применяются ретроспективно в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 года или позднее, допускается досрочное применение. Руководство Компании не ожидает, что применение данных поправок в будущем окажет эффект на финансовую отчетность Компании.

Поправки к МСБУ (IAS) 16 «Основные средства – Поступления от продажи продукции, произведенной до использования основных средств в соответствии с намерениями руководства»

Данными поправками запрещается уменьшение первоначальной стоимости объекта основных средств на величину любых поступлений от продажи продукции, произведенной до того, как такой актив становится готовым к использованию, т.е. поступления, полученные в процессе приведения актива в местоположение и состояние, пригодное для их использования в соответствии с намерениями руководства. Следовательно, организация признает такие поступления от продаж и соответствующие расходы в составе прибыли или убытков. Организация оценивает затраты для таких объектов в соответствии с МСБУ (IAS) 2 «Запасы».

Поправки действуют в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2022 года или после этой даты с возможностью досрочного применения. Руководство Компании не ожидает, что применение данных поправок в будущем окажет эффект на финансовую отчетность Компании.

Поправки к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» и Практическим рекомендациям №2 по МСФО (IFRS) «Формирование суждений о существенности. Раскрытие информации об учетной политике»

Поправки изменяют требования МСФО (IAS) 1 в отношении раскрытия информации об учетной политике. Поправки предусматривают замену термина «основные принципы учетной политики» на термин «существенная информация об учетной политике». Информация об учетной политике является существенной, если, при рассмотрении вместе с другой информацией, включенной в финансовую отчетность организации, она по обоснованным ожиданиям могла бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основании финансовой отчетности.

В дополнительные параграфы МСФО (IAS) 1 также внесены поправки с целью разъяснения того, что информация в учетной политике, относящаяся к несущественным операциям, прочим событиям или условиям, является несущественной и не требует раскрытия. Информация об учетной политике может являться существенной вследствие характера связанных операций, прочих событий или условий даже в случае, если суммы несущественны. Однако не вся информация об учетной политике, относящаяся к существенным операциям, прочим событиям или условиям, сама по себе является существенной.

Поправки к МСФО (IAS) 1 применяются в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 года или после этой даты, с возможностью досрочного применения и применяются перспективно. Поправки к Практическим рекомендациям №2 по МСФО (IFRS) не содержат даты вступления в силу или требований к переходу. Руководство Компании не ожидает, что применение данных поправок в будущем окажет эффект на финансовую отчетность Компании.

Поправки к МСФО (IAS) 8 «Учетная политика, изменения в бухгалтерских оценках и ошибки»—«Определение бухгалтерских оценок»

Поправки заменяют понятие «изменения в бухгалтерских оценках» и вводят термин «бухгалтерские оценки». Согласно новому определению, бухгалтерские оценки – это «денежные суммы в финансовой отчетности, оценка которых связана с неопределенностью».

Поправки применяются в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 года или после этой даты, с возможностью досрочного применения. Руководство Компании не ожидает, что применение данных поправок в будущем окажет эффект на финансовую отчетность Компании.

Поправки к МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль»—«Отложенный налог на прибыль» связанный с активами и обязательствами, возникающими в результате одной операции»

Поправки содержат исключения из «исключения при первоначальном признании». Согласно данным поправкам, организация не применяет исключение из первоначального признания к операциям, которые приводят к возникновению равных налогооблагаемых и вычитаемых временных разниц.

В зависимости от применимого налогового законодательства равные налогооблагаемые и вычитаемые временные разницы могут возникнуть при первоначальном признании актива и обязательства в операции, которая не является объединением бизнеса и не влияет ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль. Например, это может возникнуть при признании обязательства по аренде и соответствующего актива в форме права пользования с применением МСФО (IFRS) 16 на дату начала аренды. В соответствии с поправками к МСФО (IAS) 12 организация должна признавать соответствующий отложенный налоговый актив и обязательство, при этом признание любого отложенного налогового актива подчиняется критериям возмещаемости, предусмотренным в МСФО (IAS) 12.

Поправки применяются в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 года или после этой даты, с возможностью досрочного применения. Руководство Компании не ожидает, что применение данных поправок в будущем окажет эффект на финансовую отчетность Компании.

«Ежегодные улучшения МСФО за 2018-2020 годы»

Данные «Ежегодные улучшения» включают в себя поправки к четырем стандартам.

МСФО (IFRS) 1 «Первое применение Международных стандартов финансовой отчетности»;

МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»;

МСФО (IFRS) 16 «Аренда»;

МСФО (IAS) 41 «Сельское хозяйство».

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 2021 года.

Компания применила все стандарты МСФО и интерпретации, которые относятся к ее операционной деятельности и действуют в отношении отчетных периодов, начинающихся 1 января 2021 года (Поправки к МСФО (IFRS) 16, Поправки к МСФО (IFRS) 9, МСБУ (IAS) 39 и МСФО (IFRS) 7). Применение указанных стандартов и поправок не оказало влияния на финансовое положение, результаты деятельности и движение денежных средств Компании.

6. Основные средства.

Движение основных средств Компании за 2021 и 2020 годы представлено в таблице:

	Мебель и предметы интерьера	Компьютеры и оргтехника	Транспортные средства	Недвижимость	Всего
На 01 января 2020 года					
Первоначальная стоимость	1 181	2 664	5 820	72 391	82 056
Накопленная амортизация	(853)	(2 441)	(2 330)	(18 126)	(23 750)
Остаточная стоимость	328	223	3 490	54 265	58 306
За 2020 год					
Поступило	46	123	-	48 291	48 460
Выбыло (первоначальная стоимость)	-	-	-	(72 391)	(72 391)
Начисление амортизации	(156)	(111)	(627)	(17 764)	(18 658)
Выбыло (накопленная амортизация)	-	-	-	33 207	33 207
На 31 декабря 2020 года					
Первоначальная стоимость	1 227	2 787	5 820	48 291	58 125
Накопленная амортизация	(1 009)	(2 552)	(2 957)	(2 683)	(9 201)
Остаточная стоимость	218	235	2 863	45 608	48 924
За 2021 год					
Поступило	-	-	-	-	-
Выбыло (первоначальная стоимость)	-	-	-	-	-
Начисление амортизации	(97)	(124)	(627)	(16 097)	(16 945)
Выбыло (накопленная амортизация)	-	-	-	-	-
На 31 декабря 2021 года					
Первоначальная стоимость	1 227	2 787	5 820	48 291	58 125
Накопленная амортизация	(1 106)	(2 676)	(3 584)	(18 780)	(26 146)
Остаточная стоимость	121	111	2 236	29 511	31 979

В составе основных средств по классу «Недвижимость» отражены активы в форме права пользования офисным помещением (стоимостью 43 435 тыс. рублей, амортизация на 31.12.21 г. 16 891 тыс. рублей, остаточная стоимость на 31.12.21 г. – 26 544 тыс. рублей) и парковочными местами (стоимостью 4 856 тыс. рублей, амортизация на 31.12.21 г. 1 889 тыс. рублей, остаточная стоимость на 31.12.21 г. – 2 967 тыс. рублей).

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

Признаков обесценения основных средств не выявлено.

7. Инвестиционное имущество.

Движение инвестиционного имущества Компании за 2021 и 2020 годы представлено в таблице:

	Недвижимость	Всего
На 01 января 2020 года		
Первоначальная стоимость	85 022	85 022
Накопленная амортизация	(2 570)	(2 570)
Остаточная стоимость	82 452	82 452
За 2020 год		
Начислено амортизации	(686)	(686)
На 31 декабря 2020 года		
Первоначальная стоимость	85 022	85 022
Накопленная амортизация	(3 256)	(3 256)
Остаточная стоимость	81 766	81 766
За 2021 год		
Начисление амортизации	(685)	(685)
На 31 декабря 2021 года		
Первоначальная стоимость	85 022	85 022
Накопленная амортизация	(3 941)	(3 941)
Остаточная стоимость	81 081	81 081

Инвестиционное имущество - основное средство (квартира), переданное в аренду. По состоянию на 31 декабря 2021 года проведен тест на обесценение инвестиционного имущества. Рыночная стоимость квартиры превышает ее балансовую стоимость. Признаки обесценения отсутствуют.

8. Запасы.

Запасы Компании представляют собой:

	31.12.2021	31.12.2020
Запчасти	124	138
Прочие материалы	-	3
Итого	124	141

9. Авансы выданные.

Выданные Компанией авансы представлены в следующей таблице:

	31.12.2021	31.12.2020
Авансы, выданные по информационно-технологическим услугам	674	567
Авансы поставщикам за приобретаемые запасы	-	189
Авансы, выданные по юридическим, консалтинговым услугам	38	40
Прочие	2	3
Итого	714	799

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 4 500 тысяч рублей. Вся дебиторская задолженность является краткосрочной, срок погашения - менее 30 дней.

Состав дебиторской задолженности представлен в таблице:

	31.12.2021	31.12.2020
Финансовая дебиторская задолженность	4 719	3 092
Дебиторская задолженность по основной деятельности (расчеты с покупателями и заказчиками по вознаграждению)	4 500	2 842
Проценты, начисленные по депозитам	171	172
Прочая дебиторская задолженность	48	78
Нефинансовая дебиторская задолженность	202	156
Переплата по прочим налогам и страховым взносам	202	156
Итого	4 921	3 248

В составе дебиторской задолженности нет просроченной задолженности. Признаки обесценения отсутствуют. Резерв под обесценение дебиторской задолженности не создавался, т.к. подверженность кредитному риску близка к нулю.

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 2021 года денежные средства и их эквиваленты Компании представлены безналичными денежными средствами на расчетных и депозитных счетах:

	31.12.2021	31.12.2020
Денежные средства и их эквиваленты		
Денежные средства на банковских счетах, в т.ч.:	4 073	6 225
Газпромбанк	2 102	4 119
Райффайзенбанк	1 862	2 018
Экспобанк	64	82
Банк ВТБ	45	36
Резервы под обесценение денежных средств на банковских счетах, в т.ч.:	(14)	(1)
Газпромбанк	(8)	-
Райффайзенбанк	(5)	-
Экспобанк	(1)	(1)
Депозиты сроком менее 3 месяцев (Газпромбанк)	31 000	40 000
Резервы под обесценение депозитов	(112)	-
Итого	34 947	46 254

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

	2021 год	2020 год
На 1 января	(1)	(2)
Начислено	(363)	-
Восстановлено	238	1
На 31 декабря	(126)	(1)

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

	31.12.2021	31.12.2020
Денежные средства и их эквиваленты, представленные в Отчете о движении денежных средств	35 073	46 255
Резерв под обесценение денежных средств на банковских счетах и депозитах	(126)	(1)
Денежные средства и их эквиваленты, представленные в Отчете о финансовом положении	34 947	46 254

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 2021 г. депозиты на общую сумму 31 000 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 31.12.2021 и на 31.12.2020 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 2020 году в составе участников прошло изменение, доля в размере 9.99% уставного капитала в сумме 7 992 тысяч рублей была передана второму участнику. Номинальная сумма уставного капитала не изменилась.

В 2021 году была распределена часть нераспределенной прибыли (начислены и выплачены дивиденды) в размере 16 000 тыс. руб., в 2020 году – в размере 12 096 тыс. 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 05 ноября 2023 г. Ставка привлечения дополнительных заемных средств – 7,5% годовых.

Арендные обязательства представлены следующим образом:

	31.12.2021	31.12.2020
Долгосрочная задолженность по арендным платежам	15 861	32 070
Краткосрочная задолженность по арендным платежам	14 877	13 795
	30 738	45 865

14. Краткосрочная кредиторская задолженность.

Кредиторская задолженность Компании представлена ниже.

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

	31.12.2021	31.12.2020
Кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками по информационно-технологическим услугам	-	425
Кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками по юридическим и консультационным услугам	350	390
Прочая кредиторская задолженность	55	88
Итого	405	903

15. Прочие обязательства.

	31.12.2021	31.12.2020
Краткосрочные обязательства в виде созданного резерва неиспользованных отпусков сотрудников, включая обязательства по страховым взносам	1 391	1 894
Прочие налоги к уплате	227	222
Итого	1 618	2 116

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:

	2021 год	2020 год
Оплата труда	20 245	20 911
Амортизация	17 066	18 764
Консалтинговые, юридические, аудиторские услуги	8 566	8 406
Страховые взносы	3 284	4 296
Информационно-технические услуги	1 584	1 486
Материальные расходы	974	822
Налоги	908	858
Прочие расходы на персонал	145	149
Прочие расходы	356	383
ИТОГО	53 128	56 075

18. Расходы от операций с инвестиционным имуществом.

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

	2021 год	2020 год
Доходы от сдачи имущества в аренду	1 470	911
Расходы на содержание имущества	(32)	(260)
Амортизация инвестиционного имущества	(685)	(685)
Итого	753	(34)

19. Операционные доходы и расходы.

Прочие операционные доходы представлены в таблице:

	2021 год	2020 год
Прочие доходы	-	4 133
Итого	-	4 133

Прочие операционные расходы представлены в таблице:

	2021 год	2020 год
Прямые операционные расходы (расходы доверительного управляющего за счет собственных средств в отношении инвестиционных фондов)	320	625
Расчетно-кассовое обслуживание	134	132
Прочие	-	159
Итого	454	916

20. Процентные доходы и расходы.

Процентные доходы представлены в таблице:

	2021 год	2020 год
Доходы в виде процентов по банковским депозитам	1 947	1 583
Итого	1 947	1 583

Процентные расходы представлены в таблице:

	2021 год	2020 год
Расходы в виде процентов по арендным обязательствам	2 846	4 943
Итого	2 846	4 943

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 - до 31 октября 2023 г. 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:

	31.12.2021	31.12.2020
Основные средства (Примечание б)	29 511	45 608
Долгосрочные кредиты, займы и прочие привлеченные средства (Примечание 13)	15 861	32 070
Краткосрочные кредиты, займы и прочие привлеченные средства (Примечание 13)	14 877	13 795

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

	2021 год	2020 год
Денежные потоки от операционной деятельности	(2 846)	(4 943)
Проценты уплаченные	(2 846)	(4 943)
Денежные потоки от финансовой деятельности	(15 127)	(16 659)
Платежи в счет погашения обязательств по договорам аренды	(15 127)	(16 659)
Итого отток денежных средств	(17 973)	(21 602)

Б) Компания выступает арендодателем по краткосрочному договору аренды 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 2020 г. – по ставке 20%).

Расходы по налогу на прибыль включают в себя следующие компоненты:

	2021 год	2020 год
Текущий налог на прибыль	(1 528)	(6 392)
(Расход)/доход по отложенному налогу на прибыль	(117)	(1 061)
Итого	(1 645)	(7 453)

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

На 31 декабря 2021 года	Балансовая стоимость МСФО	Налоговая база	Временная разница	ОНА	ОНО
Основные средства	2 468	1 767	701	-	140
Инвестиционное имущество	81 081	77 561	3 520	-	704
Оценочный резерв на оплату отпусков	(1 391)	-	(1 391)	(278)	-
Кредиторская задолженность	(405)	(165)	(240)	(48)	-
Арендные обязательства за вычетом актива в форме права пользования	(1 228)	-	(1 228)	(246)	-
Резерв под обесценение денежных средств на банковских счетах и депозитах	(125)	-	(125)	(25)	-
Итого	-	-	-	(597)	844
Чистое сальдо по счету ОНА(ОНО)	-	-	-	(597)	844
Изменение чистого сальдо ОНА/ОНО за 2021 год	-	-	-	(110)	227

На 31 декабря 2020 года	Балансовая стоимость МСФО	Налоговая база	Временная разница	ОНА	ОНО
Основные средства	3 316	2 575	741	(1)	149
Инвестиционное имущество	81 766	79 426	2 340	-	468
Оценочный резерв на оплату отпусков	(1 894)	-	(1 894)	(379)	-
Кредиторская задолженность	(903)	(624)	(279)	(56)	-
Арендные обязательства за вычетом актива в форме права пользования	(257)	-	(257)	(51)	-
Итого	-	-	-	(487)	617
Чистое сальдо по счету ОНА(ОНО)	-	-	-	(487)	617
Изменение чистого сальдо ОНА/ОНО за 2020 год	-	-	-	492	569

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

	2021 год	2020 год
Прибыль до налогообложения	4 835	32 317
Официальная ставка налога	20%	20%
Теоретические расходы по налогу на прибыль по официальной налоговой ставке	(967)	(6 463)
Корректировка теоретических отчислений (возмещений) по налогу на прибыль на величину доходов (расходов), не принимаемых к налогообложению	(678)	(990)
Расход по налогу на прибыль	(1 645)	(7 453)

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: участники ООО УК «Реал Эстейт Кэпитал» Головкин А.В. (являющийся Генеральным директором ООО УК «Реал Эстейт Кэпитал») и Котин П.В. (являющийся заместителем Генерального директора), иной ключевой управленческий персонал.

В 2021 и 2020 г. операций со связанными сторонами не осуществлялись, за исключением выплаты дивидендов участникам, раскрытой в примечании 12, и нижеуказанных выплат ключевому управленческому персоналу.

Вознаграждение ключевому управленческому персоналу составляет:

Вид выплаты	2021 год	2020 год
Заработная плата и иные краткосрочные вознаграждения	5 317	6 293
Взносы на заработную плату и иные краткосрочные вознаграждения	864	1 182

К ключевому управленческому персоналу отнесены Генеральный директор, заместитель Генерального директора, руководитель службы внутреннего контроля.

24. События после отчетной даты.

Компания провела оценку событий после отчетной даты до даты выпуска настоящей финансовой отчетности и выявила следующие события, которые расцениваются как некорректирующие события после отчетной даты:

1) В марте 2022 г. была распределена часть нераспределенной прибыли Компании в размере 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.

2) В феврале – апреле 2022 г. в связи с проведением специальной военной операции Российской Федерации на Украине некоторыми странами были объявлены новые пакеты санкций в отношении Российской Федерации и активов ряда российских банков, а также персональные санкции в отношении ряда физических лиц. В связи с ростом геополитической напряженности с февраля 2022 г. наблюдается существенный рост волатильности на фондовых, валютных и сырьевых рынках, существенное повышение ключевой ставки ЦБ РФ.

Ожидается, что данные события могут повлиять на деятельность российских компаний из различных отраслей. В целях адаптации финансового сектора к возросшей волатильности Банк России объявил меры поддержки финансового сектора.

По состоянию на дату подписания отчетности оценить существенность и количественный эффект воздействия данных событий на финансовое положение и результаты деятельности Компании не представляется возможным.

В настоящее время руководство Компании производит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Компании и предполагает, что сможет в ключевой момент принять адекватные меры к поддержанию экономической устойчивости Компании в текущих условиях.

По мнению руководства, Компания способна в данных условиях продолжать свою деятельность непрерывно.

25. Условные обязательства.

По состоянию на 31 декабря 2021 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 2021 года и 31 декабря 2020 года представлен балансовой стоимостью соответствующих активов.

Анализ денежных средств и их эквивалентов по кредитному качеству по состоянию на 31.12.2021 г.:

Остатки на расчетных и депозитных счетах	Fitch	Moody's	S&P	Эксперт РА	Сумма, тыс. руб.
Банк ВТБ	-	Baa3	BBB-	RuAAA	45
Газпромбанк (расчетный счет)	BBB-	Ba1	BB+	RuAA+	2 102
Газпромбанк (депозитные счета)	BBB-	Ba1	BB+	RuAA+	31 000
Экспобанк	BB-	-	-	RuA-	64
Райффайзенбанк	BBB	Baa3	-	RuAAA	1 862
Итого					35 073

Анализ денежных средств и их эквивалентов по кредитному качеству по состоянию на 31.12.2020 г.:

Остатки на расчетных и депозитных счетах	Fitch	Moody's	S&P	Эксперт РА	Сумма, тыс. руб.
Банк ВТБ	-	Baa3	BBB-	RuAAA	36
Газпромбанк (расчетный счет)	BBB-	Ba1	BB+	RuAA+	4 119
Газпромбанк (депозитные счета)	BBB-	Ba1	BB+	RuAA+	40 000
Экспобанк	BB-	-	-	RuA-	81
Райффайзенбанк	BBB	Baa3	-	RuAAA	2 018
Итого					46 254

Информация о кредитном качестве финансовой дебиторской задолженности:

	31.12.2021	31.12.2020
Текущая и индивидуально не обесцененная финансовая дебиторская задолженность	4 719	3 092
Индивидуально обесцененная дебиторская задолженность	-	-
Общая сумма дебиторской задолженности до вычета резерва	4 719	3 092
Резерв сомнительных долгов	-	-
Итого дебиторская задолженность:	4 719	3 092

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 2021 года и 31 декабря 2020 года по договорным срокам, оставшимся до востребования и погашения.

Позиция Компании по ликвидности на 31 декабря 2021 года:

	Менее 3 месяцев	От 3 месяцев до 12 месяцев	Свыше 12 месяцев	Итого
Активы				
Денежные средства и их эквиваленты	34 947	-	-	34 947
Финансовая дебиторская задолженность	4 719	-	-	4 719
Итого активов	39 666	-	-	39 666
Обязательства				
Кредиты, займы и прочие привлеченные средства:	2 641	12 236	15 861	30 738
обязательства по аренде	2 641	12 236	15 861	30 738
Кредиторская задолженность	405	-	-	405
Итого обязательств	3 046	12 236	15 861	31 143
Итого разрыв ликвидности	36 620	(12 236)	(15 861)	8 523

Позиция Компании по ликвидности на 31 декабря 2020 года:

	Менее 3 месяцев	От 3 месяцев до 12 месяцев	Свыше 12 месяцев	Итого
Активы				
Денежные средства и их эквиваленты	46 254	-	-	46 254
Финансовая дебиторская задолженность	3 092	-	-	3 092
Итого активов	49 346	-	-	49 346
Обязательства				
Кредиты, займы и прочие привлеченные средства:	2 417	11 378	32 070	45 865
обязательства по аренде	2 417	11 378	32 070	45 865
Кредиторская задолженность	903	-	-	903
Итого обязательств	3 320	11 378	32 070	46 768
Итого разрыв ликвидности	46 026	(11 378)	(32 070)	2 578

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 2021 и 2020 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.

	31.12.2021			31.12.2020		
	Балансовая стоимость	Уровень иерархии справедливой стоимости	Справедливая стоимость	Балансовая стоимость	Уровень иерархии справедливой стоимости	Справедливая стоимость
Финансовые активы						
Денежные средства и их эквиваленты:	34 947		34 947	46 254		46 254
денежные средства на расчетных счетах	4 059	1	4 059	6 254	1	6 254
депозиты	30 888	2	30 888	40 000	2	40 000
Финансовая дебиторская задолженность:	4 719		4 719	3 092		3 092
дебиторская задолженность по основной деятельности	4 500	3	4 500	2 842	3	2 842
проценты по депозитам	171	2	171	172	2	172
прочая дебиторская задолженность	48	3	48	78	3	78
Итого финансовых активов	39 666		39 666	49 346		49 346
Финансовые обязательства						
Кредиты, займы и прочие привлеченные средства	30 738	3	30 738	45 865	3	45 865
Кредиторская задолженность	405	3	405	903	3	903
Итого финансовых обязательств	31 143		31 143	46 768		46 768

Генеральный директор
25 апреля 2022 года



А.В. Головкин