

**Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания АВЕРС-КАПИТАЛ»**

**МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ**

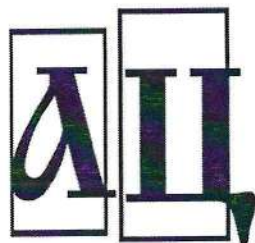
**ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ
И ЗАКЛЮЧЕНИЕ АУДИТОРОВ
за 2019 г.**

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания « АВЕРС-КАПИТАЛ»

Финансовая отчетность 2019 г.

Содержание

Аудиторское заключение независимого аудитора	3
Финансовая отчетность	
Отчет о финансовом положении	6
Отчет о прибылях и убытках за год, закончившийся 31 декабря 2019г.	7
Отчет о совокупных доходах за год, закончившийся 31 декабря 2019г.	8
Отчет об изменениях в собственном капитале за год, закончившийся 31 декабря 2019г.	9
Отчет о движении денежных средств за период, закончившийся 31 декабря 2019г.	10
Примечания к финансовой отчетности	11



Аудиторское заключение независимого аудитора

Участникам Общества с ограниченной ответственностью

«Управляющая компания

«Аверс-Капитал»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой финансовой отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Аверс-Капитал» (ОГРН 1066317001850, 443099, г. Самара, ул. Степана Разина, д.94 А), состоящей из отчета о финансовом положении по состоянию на «31» декабря 2019 года, отчета о прибылях и убытках, отчета о совокупном доходе, отчета об изменениях в капитале и отчета о движении денежных средств за 2019г., а также примечаний, состоящих из краткого обзора основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Аверс-Капитал» по состоянию на 31 декабря 2019 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2019 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой финансовой отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА АУДИРУЕМОГО ЛИЦА ЗА ГОДОВУЮ ФИНАНСОВУЮ ОТЧЕТНОСТЬ

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, 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 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.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ГОДОВОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что 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 руководством 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.

Руководитель аудиторского задания, по результатам которого выпущено настоящее аудиторское заключение
Единый квалификационный аттестат № 01-000510 на
неограниченный срок



Л.И.Зубенко

Сведения об аудиторе

Наименование:

Общество с ограниченной ответственностью Аудиторско –
консалтинговая оценочная фирма «АУДИТ-ЦЕНТР»,
(ООО АКОФ «АУДИТ-ЦЕНТР»)

Местонахождение:

РФ, 443010, г.Самара, ул.Молодогвардейская,67

ООО АКОФ «АУДИТ-ЦЕНТР» является членом Саморегулируемой организации (СРО) аудиторов «Содружество» (Ассоциация) (СРО «ААС», рег. №721), внесенной Минфином России в государственный реестр СРО аудиторов с 30 декабря 2009 года, регистрационный номер записи о внесении сведений в реестр – 06, ОРНЗ 11606056705

27 апреля 2020 года

Общество с ограниченной ответственностью "УК Аверс-Капитал"

Отчет о финансовом положении

(в тысячах рублей)

	Примечания	2019 г.	2018 г.
Активы			
Денежные средства и их эквиваленты	10	4 140	762
Депозиты в банках	11	17 007	21 516
Расчеты с заказчиками	8	3 918	4 485
Выданные займы	12	6 031	-
Прочие дебиторы	9	362	640
Инвестиционная недвижимость	7	38 080	28 182
Основные средства	6	244	12 553
Итого активов		69 782	68 138
Капитал			
Уставный капитал	13	65 248	65 248
Резерв переоценки основных средств и нематериальных активов		6 003	6 663
Нераспределенная прибыль прошлых лет		(13 862)	(15 608)
Итого капитал		57 389	56 303
Обязательства			
Отложенные налоговые обязательства		11 488	10 785
Кредиторская задолженность	15	609	501
Текущие обязательства по налогу на прибыль		67	112
Резерв по отпускам	16	229	437
Итого обязательств		12 393	11 835
Итого капитал и обязательства		69 782	68 138

Утверждено и подписано 27 апреля 2020 года

Директор

Главный бухгалтер



П.А. Костенко

Н.И. Копытова

Пояснительные примечания 1-23 составляют неотъемлемую часть финансовой отчетности.

Общество с ограниченной ответственностью
"УК Аверс-Капитал"

Отчет о прибылях и убытках
за год, закончившийся 31 декабря 2019 года.

(в тысячах рублей)

	Примечания	2019 г.	2018 г.
Доходы от оказания услуг	17	9 293	8 139
Доходы по процентам		1 287	999
Прочие доходы		255	202
Итого доходов		10 835	9 340
Расходы по полученным услугам		(1 598)	(2 136)
Заработная плата		(3 559)	(2 940)
Социальные отчисления		(1 514)	(1 000)
Налог на имущество и прочие налоги		(600)	(304)
Амортизация основных средств		(72)	(175)
Прочие расходы		(1 127)	(1 887)
Итого расходов		(8 470)	(8 442)
Прибыль/Убыток до налогообложения		2 365	898
Налог на прибыль	14	(278)	(168)
Изменение отложенного налога на прибыль		(341)	65
Прибыль за отчетный год		1 746	795

Директор

Главный бухгалтер



П.А. Костенко

Н.И. Копытова

Пояснительные примечания 1-23 составляют неотъемлемую часть финансовой отчетности.

Общество с ограниченной ответственностью
"УК Аверс-Капитал"

Отчет о совокупных доходах
за год, закончившийся 31 декабря 2019 года.

(в тысячах рублей)

	Примечания	2019 г.	2018 г.
Прибыль (убыток) за период, признанная в отчете о прибылях и убытках		1 746	795
Прочий совокупный доход			
Статьи, которые не переклассифицируются в прибыль или убыток			
Изменение фонда переоценки основных средств		(825)	633
Налог на прибыль, относящийся к статьям, которые не могут быть переклассифицированы в прибыль или убыток		165	(126)
Прочий совокупный доход, который не переклассифицируется в прибыль или убыток, за вычетом налога на прибыль		(660)	507
Прочий совокупный доход за вычетом налога на прибыль		(660)	507
Совокупный доход (убыток) за период		1 086	1 302

Директор

Главный бухгалтер



П.А. Костенко

Н.И. Копытова

Пояснительные примечания 1-23 составляют неотъемлемую часть финансовой отчетности.

Общество с ограниченной ответственностью
"УК Аверс-Капитал"

Отчет об изменениях в собственном капитале
за год, закончившийся 31 декабря 2019 г.

(в тысячах рублей)

	Уставный капитал	Резерв переоценки основных средств и нематериальных активов	Нераспределенная прибыль	Итого капитал
Остаток на 31 декабря 2017 года	65 248	6 156	(16 403)	55 001
Прочий совокупный доход (расход), не подлежащий переклассификации в состав прибыли или убытка в последующих периодах	-	507	-	507
Прибыль (убыток)	-	-	795	795
На 31 декабря 2018 года	65 248	6 663	(15 608)	56 303
Прочий совокупный доход (расход), не подлежащий переклассификации в состав прибыли или убытка в последующих периодах	-	(660)	-	(660)
Прибыль (убыток)	-	-	1 746	1 746
На 31 декабря 20189года	65 248	6 003	(13 862)	57 389

Директор

Главный бухгалтер



П.А. Костенко

Н.И. Копытова

Пояснительные примечания 1-23 составляют неотъемлемую часть финансовой отчетности.

Общество с ограниченной ответственностью
"УК Аверс-капитал"

Отчет о движении денежных средств
за период, закончившийся 31 декабря 2019 г.

(в тысячах рублей)

	2019 год	2018 год
Операционная деятельность		
Прибыль до налогообложения	2 485	(255)
Прибыль до налогообложения		
Поправки на:		
Амортизацию	(9)	1 153
Изменения в резервах и справедливой стоимости	(111)	-
Операционные денежные потоки до изменения в оборотном капитале	2 365	898
Уменьшение/ (увеличение) расчетов с заказчиками	(567)	5 695
Уменьшение/ (увеличение) расчетов с прочими дебиторами	(278)	(453)
Увеличение/ (уменьшение) кредиторской задолженности	108	(12)
Увеличение/ (уменьшение) текущих обязательств по налогу на прибыль	(45)	93
Увеличение/ (уменьшение) резервов	(162)	437
Денежные средства, полученные от операционной деятельности	1 421	6 658
Платежи по налогу на прибыль	(278)	(168)
Чистые денежные средства, полученные от операционной деятельности	1 143	6 490
Инвестиционная деятельность		
Приобретение основных средств	(296)	(16 132)
Поступления от продажи основных средств	2 860	14 687
Предоставление займов	(6 000)	-
Поступления от погашения займов	-	-
Процент по депозитам	1 171	1 170
Размещенные депозиты	(80 500)	(86 000)
Возврат размещенных депозитов	85 000	80 300
Чистые денежные средства, (использованные в)/ полученные от инвестиционной деятельности	2 235	(5 975)
Финансовая деятельность		
Поступления от полученных займов	-	-
Погашение полученных займов	-	-
Проценты уплаченные	-	-
Чистые денежные средства, использованные в финансовой деятельности	-	-
Чистое (уменьшение)/ увеличение денежных средств и их эквивалентов	3 378	515
Остаток денежных средств на начало отчетного периода	762	247
Остаток денежных средств на конец отчетного периода	4 140	762

Директор

Главный бухгалтер



П.А. Костенко

Н.И. Копытова

Пояснительные примечания 1-23 составляют неотъемлемую часть финансовой отчетности.

**ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА 2019 ГОД**
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Аверс-Капитал» (далее - Компания) создано в 30.12.2005 и имеет бессрочную лицензию, выданную 15.07.2012, на право осуществления деятельности по управлению паевым инвестиционными фондами, инвестиционными фондами, негосударственными пенсионными фондами.

Компания является компанией специального назначения и осуществляет деятельность по управлению двумя закрытыми паевыми инвестиционными фондами недвижимости:

- ЗПИФН «Амонд-Перспектива», сформирован в 2007 году, подлежит закрытию в 2022 году,
- ЗПИФН «АМОНД-СТРОЙ», сформирован в 2006 году, подлежит закрытию в 2021 году.

Компания осуществляет управление указанными фондами в соответствии с утвержденными правилами управления фондами, в интересах пайщиков фондов. Компания не обладает контролем над указанными фондами в терминах МСФО «IFRS» 10 «Консолидированная финансовая отчетность». Компания также не имеет дочерних, зависимых, совместно-контролируемых компаний или компаний специального назначения. Соответственно, Компания не составляет консолидированную финансовую отчетность.

Для осуществления деятельности Компания формирует собственное имущество и дополнительно ведет деятельность по сдаче собственных объектов недвижимости в операционную аренду.

Юридический и фактический адрес Компании: Россия, 443099, Самара, ул. Ст. Разина, 94а.
На 31.12.2019 в Компании работало 8 человек (на 31.12.2018 - 9 человек).

**2. ПРИНЦИПЫ ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТНОСТИ И ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ
УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ**

2.1. Принципы подготовки отчетности

(а) Заявление о соответствии

Данная финансовая отчетность подготовлена согласно Международным стандартам финансовой отчетности.

(б) Принцип непрерывности деятельности

Финансовая отчетность была подготовлена на основании принципа непрерывности деятельности, которая предполагает реализацию активов и погашение обязательств в ходе обычной хозяйственной деятельности.

(в) Функциональная валюта и валюта представления

Функциональной валютой Компании является валюта страны, в которой предприятие осуществляет основную деятельность («основная экономическая среда»). Функциональной валютой Компании, а также валютой представления отчетности является российский рубль («рубль»).

2. ПРИНЦИПЫ ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТНОСТИ И ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

(г) Операции в иностранной валюте

При подготовке финансовой отчетности Компании, операции в валютах, отличающихся от функциональной валюты («иностранные валюты»), отражаются по обменному курсу на дату операции. Денежные статьи, выраженные в иностранных валютах, пересчитываются по соответствующему обменному курсу на дату составления отчетности. Неденежные статьи, учитываемые по справедливой стоимости, выраженной в иностранной валюте, подлежат пересчету по обменным курсам, действовавшим на дату определения справедливой стоимости. Неденежные статьи, отраженные по исторической стоимости, выраженной в иностранной валюте, не пересчитываются.

Курсовые разницы по денежным статьям, возникающие в результате изменения курсов валют, отражаются в прибылях и убытках в периоде их возникновения.

Обменные курсы иностранных валют, в которых Компания проводила существенные операции, представлены следующим образом:

	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
руб./ долл. США	61,9057	69,4706
руб./ Евро	69,3406	79,4605

(д) Основа оценки

Финансовая отчетность была подготовлена на основе первоначальной стоимости, за исключением тех случаев, которые указаны в учетной политике ниже. Основные положения учетной политики, которые были применены при подготовке данной финансовой отчетности, приведены ниже. Эти принципы последовательно применялись на протяжении всех представленных периодов.

(е) Использование оценок и суждений

Подготовка финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует использования некоторых важных бухгалтерских оценок. Она также требует от руководства применения своих суждений в процессе реализации учетной политики Компании. Области, требующие от руководства применения более сложных оценок и суждений, либо где допущения и предположения имеют существенное значение для финансовой отчетности, описаны в Примечании 3.

2.2. Основные средства

Основные средства учитываются по стоимости их приобретения или изготовления за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

2. ПРИНЦИПЫ ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТНОСТИ И ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

Затраты на ремонт и техническое обслуживание относятся на расходы по мере их возникновения. Расходы по замене крупных компонентов основных средств капитализируются, а замененные части изымаются. Прибыли и убытки, возникающие в результате выбытия основных средств, отражаются в составе прибыли или убытков по мере их возникновения. Текущие затраты на мелкий ремонт и техническое обслуживание не включаются в первоначальную стоимость основного средства, а относятся на расходы периода в момент, когда они были понесены.

На каждую отчетную дату руководство определяет наличие признаков обесценения основных средств. Если такой признак имеется, руководство оценивает возмещаемую сумму, которая определяется как наибольшая из чистой справедливой стоимости актива за вычетом затрат на продажу и его ценности при эксплуатации. Балансовая стоимость уменьшается до значения возмещаемой суммы, а разница отражается в качестве расхода (убыток от обесценения) в консолидированном отчете о совокупном доходе. Убыток от обесценения актива, признанный в прошлые отчетные периоды, сторнируется, если произошло изменение в оценках, использованных для определения стоимости актива в эксплуатации или справедливой стоимости за вычетом расходов на продажу.

Амортизация рассчитывается линейным методом в течение срока полезного использования актива, составляющего для различных групп основных средств:

	Срок полезного использовани я, лет
Машины, оборудование	2-10
Транспортные средства	5-15

Активы, полученные по договорам финансовой аренды, амортизируются с использованием принципов, применяемых в отношении собственных основных средств, в течение меньшего из ожидаемого срока их полезного использования и срока соответствующего договора аренды.

Первоначальная стоимость по какому-либо объекту недвижимости, машинам и оборудованию и по любой значительной части, списывается при его выбытии или при отсутствии будущих экономических выгод, ожидаемых от её использования. Любая прибыль или убыток от списания актива (рассчитанные как разница между чистыми поступлениями от пользования и балансовой стоимостью актива), включаются в прибыли или убытки при списании актива.

2.3. Инвестиционная собственность

Инвестиционная собственность - недвижимость, находящаяся во владении Компании с целью получения дохода от сдачи в аренду или прироста стоимости капитала, или того и другого, но не для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности, а также не для использования в производстве или поставке товаров, в целях оказания услуг или административных целях.

2. ПРИНЦИПЫ ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТНОСТИ И ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

Инвестиционная недвижимость первоначально оценивается по фактическим затратам, включая затраты по оформлению сделки. Балансовая стоимость включает затраты на замену части существующей инвестиционной недвижимости в момент возникновения таких затрат, если соблюдаются критерии признания; затраты на ежедневное обслуживание инвестиционной недвижимости исключаются из балансовой стоимости. После первоначального признания вся инвестиционная недвижимость оценивается по справедливой стоимости, которая учитывает рыночные условия на отчетную дату. Прибыли или убытки от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости признаются в прибылях или убытках в периоде, в котором они возникают.

Признание инвестиционной недвижимости прекращается при ее выбытии или временном изъятии из эксплуатации, когда от выбытия объекта не предполагается получение экономических выгод. Разница между чистыми поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива признается в прибылях и убытках в периоде прекращения признания инвестиционной недвижимости.

2.4. Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают в себя денежные средства в кассе, депозиты до востребования и другие краткосрочные высоколиквидные денежные эквиваленты с первоначальным сроком погашения не более трех месяцев.

2.5. Запасы

Запасы состоят из предметов снабжения и материалов, упаковочных и других материалов, которые отражаются по наименьшей из себестоимости или чистой стоимости реализации. Руководство оценивает чистую стоимость реализации своих запасов на основе различных предположений, включая физическое состояние запасов и прочие факторы.

Стоимость запасов определяется на основе фактической стоимости их приобретения. В стоимость включаются транспортные расходы, импортные пошлины и другие сопутствующие расходы. Стоимость запасов, использованных в процессе оказания Компанией услуг, определяется с применением метода средней себестоимости.

2.6. Финансовые активы

Классификация финансовых активов

Финансовые активы Компании представлены займами и дебиторской задолженностью. Займы и дебиторская задолженность представляют собой некотируемые непроемные финансовые активы с фиксированными или определяемыми платежами, за исключением тех, которые Компания намерена реализовать в ближайшем будущем.

**2. ПРИНЦИПЫ ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТНОСТИ И ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ
УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)**

Первоначальный учет и последующая оценка

Займы и дебиторская задолженность (в том числе прочая дебиторская задолженность, денежные средства и их эквиваленты) оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки, за вычетом резерва под обесценение. Дебиторская задолженность представлена с учетом НДС.

Процентные доходы отражаются с помощью применения эффективной процентной ставки, за исключением краткосрочной дебиторской задолженности, когда сумма процентов является незначительной.

Финансовые активы Компании первоначально учитываются по справедливой стоимости плюс затраты по сделке. Справедливой стоимостью при первоначальном признании является цена сделки. Прибыль или убыток при первоначальном учете отражается только в том случае, если есть разница между справедливой стоимостью и ценой сделки, которая может быть подтверждена другими наблюдаемыми текущими рыночными сделками с тем же инструментом, или методом оценки, где входные данные включают в себя только информацию с наблюдаемых рынков.

Займы и дебиторская задолженность оцениваются на предмет обесценения на конец каждого отчетного периода. Убыток от обесценения по сомнительной дебиторской задолженности признается тогда, когда существует сомнение в получении Компанией полной номинальной суммы задолженности в соответствии с первоначальными условиями транзакции. Сумма убытка от обесценения представляет собой разницу между балансовой стоимостью актива и текущей стоимостью прогнозируемых будущих денежных потоков, дисконтированных по первоначальной эффективной процентной ставке. Балансовая стоимость актива снижается за счет использования счета резерва, и сумма убытка отражается в финансовой отчетности в статье «Расходы по полученным услугам».

Если в следующем году сумма оценочных убытков от обесценения увеличивается или уменьшается в связи с событием, произошедшим после учета обесценения, то ранее учтенный убыток от обесценения увеличивается или уменьшается посредством корректировки счета резерва. Если списание позднее восстанавливается путем возмещения, то сумма возмещения включается в финансовые расходы.

Все операции по покупке и продаже финансовых активов, предусматривающие поставку в сроки, установленные законодательством или конвенцией рынка («обычная» купля-продажа), учитываются на дату совершения сделки, т.е. на дату, когда Компания обязуется передать финансовый актив. Все другие операции по купле-продаже учитываются на дату расчетов с изменениями в стоимости между датой принятия обязательств и датой поставки, не учитываемыми в отношении активов, отражаемых по себестоимости или амортизированной стоимости, и учитываемыми в составе прибыли или убытков в отношении торговых инвестиций.

2. ПРИНЦИПЫ ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТНОСТИ И ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

Списание финансовых активов

Компания прекращает признание финансовых активов, когда (i) эти активы погашены или истекли права на денежные потоки от активов, или (ii) Компания передала практически все риски и выгоды от своего владения активами или (iii) Компания ни передала, ни сохранила за собой практически все риски и выгоды от владения, но не сохранила контроль над активами. Контроль сохраняется, если контрагент не имеет практической возможности продать актив целиком какому-либо третьему лицу без необходимости установления дополнительных ограничений на продажу.

2.7. Финансовые обязательства

Финансовые обязательства Компании классифицируются как «прочие финансовые обязательства». Прочие финансовые обязательства (в том числе кредиты и займы) отражаются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

Кредиты и займы классифицируются как краткосрочные обязательства, если только Компания не имеет безусловного права отложить погашение обязательства, по крайней мере, на 12 месяцев после отчетной даты.

2.8. Налог на добавленную стоимость

Согласно налоговому законодательству Российской Федерации, налог на добавленную стоимость (НДС) по приобретенным товарам и услугам на дату составления бухгалтерского баланса подлежит возмещению путем зачета суммы задолженности по НДС, рассчитанной по инкассированным продуктам и услугам.

Оплата налога на добавленную стоимость

НДС подлежит уплате государству при выставлении счетов-фактур по поставке продукции, исполнению работ или оказанию услуг, а также при получении предоплаты от покупателей.

Возмещение налога на добавленную стоимость

В соответствии с российским законодательством НДС по приобретенным товарам и услугам подлежит возмещению путем зачета против суммы задолженности по НДС, рассчитанной по товарной продукции и услугам Компании.

Компания применяет метод начисления для учета НДС, в соответствии с которым НДС подлежит уплате в государственный бюджет после продажи товаров и услуг, выставления счетов-фактур и после получения предоплаты от покупателей и заказчиков. НДС по закупкам, даже если они еще не оплачены на отчетную дату, вычитается из суммы задолженности по НДС.

2. ПРИНЦИПЫ ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТНОСТИ И ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

НДС по незавершенному строительству, который не может быть истребован на отчетную дату, отражается как дебиторская задолженность по НДС и будет зачтен в счет НДС, подлежащего уплате, в тот момент, когда строительство отразится в бухгалтерских записях.

В случае формирования резерва под обесценение дебиторской задолженности убыток от обесценения записывается на валовую сумму должника, включая НДС.

2.9. Налогообложение

Текущий налог на прибыль

Текущие налоговые активы и обязательства за текущий и предыдущие периоды оцениваются по сумме, предполагаемой к возмещению или уплате налоговым органам. Налоговые ставки и налоговое законодательство для расчета данной суммы применяются те, которые уже действуют или по существу вступили в силу на отчетную дату.

Отложенный налог на прибыль

Отложенный налог на прибыль рассчитывается по методу балансовых обязательств в отношении временной разницы на отчетную дату между налоговой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью для целей финансовой отчетности.

Обязательства по отложенному налогу на прибыль признаются для всех налогооблагаемых временных разниц, кроме тех случаев, когда:

- отложенное налоговое обязательство возникает в результате первоначального признания гудвила, актива или обязательства по сделке, которая не является объединением предприятий и на момент совершения операции не влияет ни на бухгалтерскую прибыль, ни на налогооблагаемую прибыль или убытки; или
- в отношении налогооблагаемой временной разницы, связанной с инвестициями в дочерние и ассоциированные компании, где сроки уменьшения временной разницы могут контролироваться, и существует вероятность того, что временная разница не будет уменьшена в обозримом будущем.

Отложенные налоговые активы признаются по всем вычитаемым временным разницам, перенесенным на будущее неиспользованным налоговым льготам и неиспользованным налоговым убыткам – в той степени, в которой существует вероятность получения налогооблагаемой прибыли, при которой могут быть использованы вычитаемые временные разницы, неиспользованные налоговые льготы и неиспользованные налоговые убытки, кроме тех случаев, когда:

- отложенные налоговые активы, связанные с вычитаемой временной разницей, возникают в результате признания актива или обязательства по сделке, которая не является объединением предприятий, и на момент совершения операции не влияют ни на бухгалтерскую прибыль, ни на налогооблагаемую прибыль или убытки; и

2. ПРИНЦИПЫ ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТНОСТИ И ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

- в отношении вычитаемой временной разницы, связанной с инвестициями в дочерние и ассоциированные компании и долями участия в совместных предприятиях, отложенные налоговые активы учитываются только в той мере, в какой существует вероятность того, что временная разница будет восстановлена в обозримом будущем, и налогооблагаемая прибыль будет доступна для покрытия временной разницы.

Отложенные налоговые активы и обязательства оцениваются по ставкам налогообложения, которые будут применяться в году, когда актив будет реализован, а обязательство погашено, на основе налоговых ставок (и налогового законодательства), которые были приняты или по существу вступили в силу на отчетную дату.

Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства принимаются к зачету, если существует юридически закрепленное право по зачету текущих налоговых активов и текущих налоговых обязательств, и отложенные налоги относятся к одному и тому же субъекту налогообложения и налоговому органу.

2.10. Признание выручки

Выручка признается в размере справедливой стоимости вознаграждения, полученного или причитающегося к получению. Выручка уменьшается на сумму предполагаемых возвратов товара покупателями, скидок и прочих аналогичных вычетов.

Оказание услуг

Выручка от реализации на оказание услуг учитывается в том отчетном периоде, в котором услуги были оказаны, с учетом стадии завершенности процесса оказания услуги, оцениваемой на основании доли фактически оказанной услуги в общем объеме предоставляемых услуг.

Процентный доход

Процентный доход от финансовых активов признается, когда существует вероятность того, что Компания получит экономическую выгоду, а сумма дохода может быть надежно измерена. Процентный доход начисляется с учетом суммы основного долга с применением эффективной процентной ставки, являющейся ставкой дисконтирования ожидаемых будущих денежных поступлений в течение ожидаемого срока действия финансового актива до чистой балансовой стоимости данного актива при его признании.

2.11. Компенсация и затраты по выплатам сотрудникам

Вознаграждение сотрудникам в отношении трудовой деятельности текущего периода, в том числе начисления на отпуск, бонусы и связанные с ними налоги на заработную плату, учитываются в качестве расхода в том периоде, когда они были понесены.

В ходе своей обычной деятельности Компания осуществляют установленные плановые перечисления в Российский Государственный Пенсионный Фонд. Обязательные взносы в пенсионный фонд, учитываются в качестве расходов в течение отчетного периода на основе соответствующих услуг, оказанных работником.

2. ПРИНЦИПЫ ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТНОСТИ И ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ (продолжение)

2.12. Резервы

Резервы начисляются, если Компания имеет текущее юридическое или вытекающее из деловой практики обязательство в результате прошлых событий, если существует вероятность оттока ресурсов, необходимых для погашения обязательства, а также если возможна надежная оценка суммы резерва. Резервы пересматриваются на каждую отчетную дату и корректируются с учетом текущей наилучшей оценки. Если же Компания ожидает возмещение затрат, например, по договору страхования, то сумма возмещения отражается как отдельный актив, но только при том условии, что это возмещение произойдет практически бесспорно.

2.13 Проценты и полученные дивиденды

Процентные доходы и процентные расходы отражаются в отчете о совокупном доходе с использованием метода эффективной процентной ставки, за исключением процентных доходов и процентных расходов по финансовым активам, оцениваемым по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период.

Доход в форме дивидендов признается в отчете о совокупном доходе в тот момент, когда у Компании появляется право на получение соответствующего платежа.

3. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СРЕДА, В КОТОРОЙ КОМПАНИЯ ОСУЩЕСТВЛЯЕТ СВОЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

Российская экономика после фактической остановки роста в 1 кв 2019 на фоне дефицита совокупного спроса вернулась к росту ВВП. По итогам 2019 года рост ВВП составит 1,3%. На фоне восстановления конечного спроса и структурных изменений темпы роста ускорятся до 1,7% в 2020 году и 3,1–3,2% в 2021-2022 году. Инфляция по итогам 2019 года, несмотря на все пессимистичные ожидания и эффект от повышения НДС, опустится ниже целевого уровня и составит 3,8% г/г. После периода сильного рубля курс вернулся к своим фундаментальным значениям и, несмотря на закрепление нефтяных цен ниже уровня в 60 долл./барр., стабилизируется вблизи текущего уровня.

В первом полугодии 2019 года произошло замедление экономического роста до 0,7 % г/г по сравнению с ростом на 2,3 % г/г в 2018 году. Композитный индикатор PMI, характеризующий общую экономическую ситуацию и настроения компаний в обрабатывающей промышленности и сфере услуг, опустился до 52,3 б.п. за январь-июль 2019 года против 53,8 б.п. в среднем за 2018 год (в июне данный показатель опускался ниже порогового уровня 50 базисных пунктов).

**ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА 2019 ГОД
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)**

3. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СРЕДА, В КОТОРОЙ КОМПАНИЯ ОСУЩЕСТВЛЯЕТ СВОЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ (продолжение)

На фоне более слабой динамики мировой экономики прогноз цен на нефть марки «Юралс» до конца текущего года был незначительно скорректирован вниз: до конца 2019 года она будет находиться на уровне около 57 долл. США/барр. В среднем за год цена составит 62 долл. США/барр. Одновременно был понижен прогноз цен на другие значимые товары российского экспорта (прежде всего – газ, уголь, металлы). Ослабление внешнего спроса обусловило пересмотр и физических темпов прироста экспорта товаров в 2019 году: до -0,1 % против роста на 2,3 %, прогнозируемого в апреле. В то же время слабость внутреннего спроса обусловила соответствующую корректировку оценки импорта товаров в текущем году: прогнозируется снижение импорта на 0,4 % против роста на 2,3 %, ожидаемого в апреле. Счет текущих операций в 2019 году прогнозируется на уровне 4,3 % ВВП (5,4 % ВВП ожидалось в апреле). Чистый отток капитала ожидается на уровне 1,4 % ВВП (в апреле ожидалось – 2,2 % ВВП). Особенностью этого года является возврат средств нерезидентов в ОФЗ после масштабной распродажи в 4кв18. Прогноз по курсу рубля к доллару США пересмотрен в сторону ослабления на текущий год незначительно – с 65,1 руб./долл. США в среднем за год до 65,4 руб./долл. США.

Прогноз на 2019 год по показателям социальной сферы был несколько ухудшен по сравнению со сценарными условиями. С учетом фактических данных был пересмотрен прогноз по темпу роста реальных располагаемых доходов населения до 0,1 % по сравнению с 1,0 %, прогнозируемых ранее. Также скорректирована вверх оценка доли населения с доходами ниже прожиточного минимума - до 12,5 % по сравнению с 12,0 %, ожидаемыми в апреле 2019 года. Оценка темпа роста расходов на конечное потребление в 2019 году также была скорректирована вниз – до 1,0 % по сравнению с 1,4 %, ожидаемыми в апреле 2019 года.

Такая динамика показателей доходов населения и потребительских расходов связана с продолжающимся в этом году нарастанием дисбалансов на рынке потребительского кредитования. Темп роста задолженности по потребительским кредитам (кредиты населению за исключением жилищных кредитов) в текущем году находится в диапазоне 22-24 % г/г, при этом аннуализированные темпы роста с коррекцией на сезонность в марте-апреле 2019 года превышали 25 %м/м SAAR. После вступления в силу регуляторных ограничений с 1 октября 2019 года ожидается значимое снижение темпов роста потребительского кредитования до уровней 4- 8 % м/м SAAR в октябре-ноябре, что приведет к снижению темпа роста портфеля потребительских кредитов до уровня несколько ниже 20% г/г к концу текущего года.

4. КЛЮЧЕВЫЕ БУХГАЛТЕРСКИЕ ОЦЕНКИ И СУЖДЕНИЯ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Подготовка финансовой отчетности Компании требует от руководства формирования суждений, оценок и допущений, влияющих на суммы доходов, расходов, активов и обязательств, и раскрытия информации о возможных обязательствах на отчетную дату. Однако неопределенность в отношении этих допущений и оценок может привести к результатам, которые требуют внесения существенных корректировок в балансовую стоимость актива или обязательства в будущие периоды.

Основные допущения относительно будущего и другие ключевые источники неопределенности оценок на отчетную дату, которые создают существенный риск возникновения необходимости внесения существенных корректировок в балансовую стоимость активов и обязательств в течение следующего финансового года, рассматриваются ниже.

**ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА 2019 ГОД**
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

5. НОВЫЕ ИЛИ ПЕРЕСМОТРЕННЫЕ МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ («МСФО»), ВЫПУЩЕННЫЕ, НО ЕЩЕ НЕ ВСТУПИВШИЕ В СИЛУ

С 1 января 2019 года Компания применяет *МСФО (IFRS) 16 «Аренда» (выпущен 13 января 2016 года и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 года или после этой даты)*. Новый стандарт определяет принципы признания, оценки, представления и раскрытия информации в отчетности в отношении операций аренды.

В соответствии с переходными положениями МСФО (IFRS) 16 Компания применила стандарт с даты его обязательного применения 1 января 2019 года, используя модифицированный ретроспективный метод без пересчета сравнительных показателей. На 1 января 2019 года совокупный эффект от первого применения стандарта на нераспределенную прибыль Компании равен нулю.

Ниже приводятся стандарты и разъяснения, которые были выпущены и применимы к Компании, но еще не вступили в силу на дату выпуска настоящей финансовой отчетности. Компания намерена применить эти стандарты с даты их вступления в силу.

МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования»

В мае 2017 года Совет по МСФО выпустил МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования», который определяет принципы признания, измерения, представления и раскрытия заключенных договоров страхования. Новый стандарт заменит МСФО 4 и вступит в силу для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2021 года или после этой даты. Компания не ожидает, что стандарт окажет существенное влияние на ее консолидированную финансовую отчетность.

Концептуальные основы представления финансовых отчетов

В марте 2018 года Совет по МСФО выпустил единый набор концепций для представления финансовых отчетов, заменяющий прежнюю версию Концептуальных основ. Пересмотренные Концептуальные основы вступят в силу с 1 января 2020 года. Разрешено досрочное применение стандарта для компаний, которые используют его для разработки учетной политики, когда к конкретной операции не применяется какой-либо стандарт МСФО. Компания применит пересмотренные Концептуальные основы с даты их вступления в силу и не ожидает, что они будут иметь существенное влияние на ее консолидированную финансовую отчетность.

Определение бизнеса (поправки к МСФО (IFRS) 3)

В октябре 2018 года Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IFRS) 3 «Объединение бизнесов», разъясняющие текущее определение бизнеса, для того, чтобы организации могли определить, является ли сделка объединением бизнесов или приобретением активов.

Поправки вступают в силу с годовых периодов, начинающихся с 1 января 2020 года или после этой даты. Компания не ожидает, что эти поправки окажут существенное влияние на ее консолидированную финансовую отчетность.

Определение существенности (поправки к МСФО (IAS) 1 и МСФО (IAS) 8)

В октябре 2018 года Совет по МСФО разъяснил определение «существенности» в поправках к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» и к МСФО (IAS) 8

**ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА 2019 ГОД**
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

5. НОВЫЕ ИЛИ ПЕРЕСМОТРЕННЫЕ МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ («МСФО»), ВЫПУЩЕННЫЕ, НО ЕЩЕ НЕ ВСТУПИВШИЕ В СИЛУ (продолжение)

«Учетная политика, изменения в бухгалтерских оценках и ошибки», выпустив практическое руководство по применению концепции существенности. Поправки вступят в силу с годовых периодов, начинающихся с 1 января 2020 года или после этой даты. Разрешается досрочное применение стандарта. Компания применит поправки с даты их вступления в силу и не ожидает, что они окажут существенное влияние на ее консолидированную финансовую отчетность.

6. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

	Земля, здания и сооружения	Оборудование	Транспортные средства	Итого
Первоначальная стоимость				
Остаток на 31 декабря 2017 года	-	201	454	881
Поступление	16 407			
Выбытие	(3 854)			
Остаток на 31 декабря 2018 года	12 553	201	454	13 208
		316		316
Поступление				
Выбытие	(12 553)			(12 553)
Остаток на 31 декабря 2019 года	-	517	454	971
Накопленная амортизация				
Остаток на 31 декабря 2017 года	-	(113)	(367)	(480)
Начислено за год		(88)		(139)
Амортизация выбывших объектов				151
Остаток на 31 декабря 2018 года	-	(201)	(454)	(655)
Начислено за год		(72)		
Амортизация выбывших объектов				
Остаток на 31 декабря 2018 года	-	(273)	(454)	(727)
Балансовая стоимость				
Остаток на 31 декабря 2017 года	-	88	87	175
Остаток на 31 декабря 2018 года	12 553	-	-	12 553
Остаток на 31 декабря 2019 года	-	244	-	244

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА 2019 ГОД
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

6. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА (продолжение)

Основные средства Компании представлены квартирами, оборудованием и транспортными средствами, принадлежащими Компании на праве собственности и используемыми ей для обеспечения собственной деятельности.

Для отражения основных средств Компания использует модель учета по переоцененной стоимости, предусмотренную МСФО (IAS) 16 «Основные средства».

Основные средства Компании не находятся в залоге и не являются объектом какого-либо иного обременения. Признаки обесценения недвижимости отсутствуют.

7. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Инвестиционная недвижимость Компании представлена недвижимым имуществом (нежилыми зданиями), принадлежащим Компании на праве собственности и используемыми ей для сдачи в операционную аренду.

Для отражения недвижимости Компания использует модель учета по справедливой стоимости, Предусмотренную МСФО (IAS) 40 «Инвестиционная недвижимость». Инвестиционная недвижимость Компании не находится в залоге и не является объектом какого-либо иного обременения. Признаки обесценения недвижимости отсутствуют.

Сверка балансовой стоимости инвестиционной недвижимости (в тысячах рублей):

Остаток на 31.12.2017	27 950
Приобретение	-
Выбытие	-
Переоценка	232
Остаток на 31.12.2018	28 182
Приобретение	-
Выбытие	-
Переоценка	9 898
Остаток на 31.12.2019	38 080

8. РАСЧЕТЫ С ЗАКАЗЧИКАМИ

Состав расчетов с заказчиками (в тысячах рублей)

	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.
Дебиторская задолженность	3 912	4 479
Возмещения к получению	6	6
Итого	3 918	4 485

**ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА 2019 ГОД**
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

9. ПРОЧИЕ ДЕБИТОРЫ

Состав прочей дебиторской задолженности (в тысячах рублей):

	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.
Расчеты с персоналом	-	9
Переплата по налогам	223	96
Переплата по социальным взносам	-	115
НДС к возмещению	-	-
Прочие дебиторы	139	420
Итого	362	640

9. ПРОЧИЕ ДЕБИТОРЫ

Все суммы прочей дебиторской задолженности номинированы в российских рублях и подлежат получению в течение 12 месяцев после отчетной даты.

10. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Состав денежных средств и их эквивалентов (в тысячах рублей):

	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.
Денежные средства в банке и в кассе	4 140	762
Итого	4 140	762

11. ДЕПОЗИТЫ В БАНКАХ

На 31.12.2019 депозиты Компании представлены вкладом в Банк «ВТБ 24» (ПАО) на сумму 17 000 тыс. руб. по 4,7 % годовых на срок до 22.03.2020.

На 31.12.2018 депозиты Компании представлены вкладом в Банк «ВТБ 24» (ПАО) на сумму 5 000 тыс. руб. по 6,49 % годовых на срок до 28.01.2019. Вкладом в Банк «ВТБ 24» (ПАО) на сумму 16 500 тыс. руб. по 7,24 % годовых на срок до 26.03.2019

Все суммы денежных средств и депозитов в банках номинированы в российских рублях.

12. ВЫДАННЫЕ ЗАЙМЫ

На 31.12.2019 предоставлены займ ООО «БОН» на сумму 6 000 тыс. руб. сроком до 25.02.2020 г. под 6,5 % годовых, что соответствует ключевой ставки.

Все суммы займа номинированы в российских рублях.

ООО «УК АВЕРС-КАПИТАЛ»

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2019 ГОД (в тысячах российских рублей, если не указано иное)

13. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

На 31 декабря 2019 и 2018 годов уставный капитал ООО «УК Аверс-Капитал» составлял 65 248 тыс. рублей, сформирован за счет вкладов участников Компании, и на отчетные даты является полностью оплаченным.

Распределение долей участия в уставном капитале приводится в Примечании 19.

14. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ

Расходы по налогу на прибыль (в тысячах рублей):

	2019 г.	2018 г.
Текущий налог на прибыль	(278)	(168)
Отложенный налог на прибыль	(341)	65
Итого доходы (расходы) по налогу на прибыль	(619)	(103)

Сверка налога (в тысячах рублей):

	2019 г.	2018 г.
Бухгалтерская прибыль	2 365	898
Условный налог по ставке 20%	(473)	(180)
Расходы (доходы) не принимаемые для целей налогообложения по ставке 20 %	195	12
Налог с постоянных разниц		-
Расход по налогу на прибыль	(278)	(168)

Отложенные налоговые обязательства (в тысячах рублей):

	Остаток на 31.12.2018 г.	Начислено за 2019 г.	Остаток на 31.12.2019 г.
Переоценка инвестиционной недвижимости	10 309	726	11 035
Резервы	417	(23)	394
Прочее	59	-	59
Итого	10 785	703	11 488

15. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Состав кредиторской задолженности (в тысячах рублей):

	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.
Обязательства перед поставщиками и подрядчиками	69	101
Задолженность по оплате труда	-	-
Задолженность по налогам	540	400
Задолженность по социальным взносам	-	-
Задолженность с разными кредиторами	-	-
НДС с авансов	-	-
Итого	609	501

Все суммы кредиторской задолженности номинированы в российских рублях и подлежат получению или оплате в течение 12 месяцев после отчетной даты.

**ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА 2019 ГОД**
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

16. РЕЗЕРВЫ

Состав резервов (в тысячах рублей):

	Остаток на 31.12.2018 г.	Начислено за 2019 г.	Остаток на 31.12.2019 г.
Резерв по отпускам	437	(208)	229
Итого	437	(208)	229

17. ВЫРУЧКА ОТ РЕАЛИЗАЦИИ УСЛУГ

	2019	2018
Доходы от управления ЗПИФН	5 692	5 604
Доходы от сдачи имущества в аренду	3 601	2 535

18. СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ

Компания оценивает ряд активов по справедливой стоимости, определяемой согласно МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость
Инвестиционная недвижимость	38 080	38 080
Всего активов	38 080	38 080

19. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Лицами, имеющими возможность оказывать влияние на решения, принимаемые Компанией в ходе своей деятельности, являются: участники и директор Компании.

Директором Компании в 2019 г. является Костенко П.А.

Участниками Компании являются:

	31 декабря 2019 г.	31 декабря 2018 г.
Танделов М.С.	100%	100%
Итого	100%	100%

Иные связанные стороны у Компании отсутствуют.

20. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И ОПЕРАЦИОННЫЕ РИСКИ

20.1. Операционная среда

Рынки развивающихся стран, включая Россию, подвержены экономическим, политическим, социальным, судебным и законодательным рискам, отличным от рисков более развитых рынков. Законы и нормативные акты, регулирующие ведение бизнеса в России, могут быстро изменяться, существует возможность их произвольной интерпретации. Будущее направление развития России в большой степени зависит от налоговой и кредитно-денежной политики государства, принимаемых законов и нормативных актов, а также изменений политической ситуации в стране.

Влияние этих событий на будущие результаты деятельности и финансовое положение Компании на данный момент сложно определить.

20.2. Налогообложение

Коммерческое законодательство России, в том числе налоговое законодательство, допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Кроме того, существует риск принятия налоговыми органами произвольных суждений о предпринимательской деятельности. Если какая-либо операция, основанная на суждениях руководства о деловой деятельности Компании, будет оспорена налоговыми органами, то это может привести к начислению дополнительных налогов, штрафов и пени.

Как правило, налогоплательщики подлежат налоговой проверке за три календарных года, предшествующих году проведения проверки. Тем не менее, завершение проверки не исключает возможности последующих дополнительных налоговых проверок, выполняемых вышестоящей налоговой инспекцией, пересматривающих результаты налоговой проверки своих нижестоящих налоговых инспекций. Кроме того, согласно разъяснению Конституционного суда России, срок давности по налоговым обязательствам может быть продлен за пределы трехлетнего срока, установленного в налоговом законодательстве, если суд установит, что налогоплательщики препятствовали или мешали работе налоговой инспекции.

Руководство Компании уверено, что все необходимые налоги были начислены и, следовательно, создания соответствующих резервов в отчетности не требуется.

20.3. Судебные разбирательства

В настоящее время Компанией не ведутся судебные разбирательства.

**ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА 2019 ГОД
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)**

21. УПРАВЛЕНИЕ ФИНАНСОВЫМИ РИСКАМИ

Основные финансовые обязательства Компании включают кредиторскую задолженность. Основной целью этих финансовых обязательств является обеспечение финансирования операций Компании и её инвестиционной деятельности. Компания имеет различные финансовые активы, такие как дебиторская задолженность, займы выданные, денежные средства и краткосрочные депозиты, которые возникают непосредственно в ходе ее операционной и инвестиционной деятельности.

Основными рисками, связанными с финансовыми инструментами Компании, являются кредитный риск, рыночный риск, риск изменения процентных ставок и риск ликвидности. Валютный риск ограничен, так как Компания не имеет какой-либо значительной дебиторской задолженности или иных финансовых инструментов, номинированных в валютах, отличных от функциональной валюты.

Руководство Компании выявляет и оценивает финансовые риски и управляет ими в соответствии с правилами и процедурами Компании: как формализованными, так и не формализованными.

21.1. Кредитный риск

Компания подвержена кредитному риску, т.е. риску неисполнения своих обязательств другой стороной контракта и, вследствие этого, возникновения финансового убытка у Компании. Финансовые активы, которые потенциально подвержены кредитному риску, включают дебиторскую задолженность, краткосрочные депозиты, займы выданные и денежные средства и их эквиваленты.

Статьи консолидированного отчета о финансовом положении, наиболее подверженные кредитному риску, представлены ниже:

	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Займы, выданные	6 031	-
Дебиторская задолженность	3 918	4 485
Депозиты в банках	17 007	21 516
Денежные средства и их эквиваленты	4 140	762
Итого максимальный кредитный риск	31 096	26 763

21.2. Рыночный риск

Основная часть выручки Компании относится к услугам по управлению ЗПИФН и сдачей в аренду имущества. Таким образом, основной бизнес Компании и его эффективность во многом зависит от основных клиентов.

Каких-либо изменений в подверженности Компании рыночному риску или в методах управления и измерения этих рисков в течение отчетного года не было.

21.3. Риск изменения процентных ставок

Риск изменения процентных ставок Компании не является существенным в связи с тем, что займы Компании, а также её процентные активы имеют фиксированную процентную ставку.

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

ЗА 2019 ГОД

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

21. УПРАВЛЕНИЕ ФИНАНСОВЫМИ РИСКАМИ (продолжение)

21.4. Управление капиталом и риском ликвидности

Основной целью управления капиталом и риском ликвидности Компании является поддержка развития своего бизнеса и максимизации стоимости. Компания управляет структурой своего капитала и корректирует ее в свете изменений в экономических условиях. В своей деятельности Компания не использует банковские кредиты, поскольку приток денежных средств от операционной деятельности обеспечивает Компанию необходимыми и достаточными финансовыми ресурсами.

21.5. Риск ликвидности

В нижерасположенной таблице приводится анализ финансовых обязательств Компании по срокам погашения, исходя из оставшегося на отчетную дату срока до даты выплаты по контракту. Суммы, раскрытые в таблице, представляют собой договорные денежные потоки без учета будущих процентных платежей.

	<u>до 12 месяцев</u>	<u>от 1 до 5 лет</u>	<u>свыше 5 лет</u>
31 декабря 2019 года			
Кредиторская задолженность	609	-	-
Итого	609	-	-
31 декабря 2018 года			
Кредиторская задолженность	501	-	-
Итого	501	-	-

22. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Каких-либо существенных событий после отчетной даты не было.

23. УТВЕРЖДЕНИЕ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Финансовая отчетность была утверждена руководством и разрешена к выпуску 27 апреля 2020 года.