



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«МАЯК ЭСТЕЙТ-МЕНЕДЖМЕНТ»

Отдельная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2016  
года и аудиторское заключение независимого аудитора

## Содержание

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	3
<i>Отдельный отчет о финансовом положении на 31 декабря 2016 года .....</i>	<i>7</i>
<i>Отдельный отчет о совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2016 года .....</i>	<i>8</i>
<i>Отдельный отчет о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2016 года .....</i>	<i>9</i>
<i>Отдельный отчет об изменениях в капитале за год, закончившийся 31 декабря 2016 года .....</i>	<i>10</i>
1. Основная деятельность Компании .....	11
2. Экономическая среда, в которой Компания осуществляет свою деятельность .....	11
3. Принципы представления финансовой отчетности .....	12
4. Основные принципы учетной политики .....	16
5. Существенные учетные суждения и оценки .....	31
6. Основные средства, нематериальные активы и инвестиционное имущество .....	33
7. Инвестиционное имущество .....	33
8. Торговая и прочая дебиторская задолженность .....	33
9. Счета и депозиты в банках .....	34
10. Денежные средства и их эквиваленты .....	35
11. Налог на прибыль .....	35
12. Займы полученные .....	36
13. Торговая и прочая кредиторская задолженность .....	37
14. Уставный капитал .....	37
15. Выручка .....	37
16. Процентные доходы и дивиденды .....	37
17. Чистая прибыль (убыток) от операций с финансовыми инструментами, оцениваемыми по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период .....	38
18. Чистая прибыль (убыток) от реализации недвижимого имущества .....	38
19. Продажа дочерней компании .....	38
20. Общехозяйственные и административные расходы .....	39
21. Условные обязательства .....	39
22. Управление рисками .....	40
23. Операции со связанными сторонами .....	42

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  
**ОБ ОТДЕЛЬНОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ, ПОДГОТОВЛЕННОЙ**  
**ПО МЕЖДУНАРОДНЫМ СТАНДАРТАМ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ**

**Общество с ограниченной ответственностью**  
**«Маяк Эстейт-Менеджмент»**

за период с 01 января по 31 декабря 2016 года  
включительно

**Адресат:** Участники, руководство  
ООО «Маяк Эстейт-Менеджмент», иные пользователи

Москва  
2017 г.

Аудит  
Аутсорсинг  
Внедрение и  
поддержка 1С  
Управленческое  
консультирование  
Финансовый консалтинг  
Юридические услуги

ООО НПФ «Информаудитсервис»

115035 г. Москва,  
ул. Пятницкая, д. 2/38 стр.3  
ИНН 7703072280  
КПП 770501001  
ОГРН 1037739372703  
[www.i-ias.ru](http://www.i-ias.ru) +7 (495) 134 0001

**АУДИРУЕМОЕ ЛИЦО**

<b>НАИМЕНОВАНИЕ:</b>	Полное наименование <b>Общество с ограниченной ответственностью «Маяк Эстейт-Менеджмент»</b> Сокращенное наименование <b>ООО «Маяк Эстейт-Менеджмент»</b>
<b>ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР:</b>	1057749094314
<b>МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ:</b>	Адрес места нахождения: 105066, Москва г, Красносельская Н. ул, дом № 40/12, корпус 20

**АУДИТОР**

<b>НАИМЕНОВАНИЕ:</b>	Полное наименование: <b>Общество с ограниченной ответственностью «Научно-производственная фирма «Информаудитсервис»</b> Сокращенное наименование: <b>ООО НПФ «Информаудитсервис»</b>
<b>ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР:</b>	ОГРН 1037739372703.
<b>МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ:</b>	Адрес места нахождения: 115035 , г. Москва, Пятницкая ул., д. 2/38, стр.3. Почтовый адрес: 127015, Москва, ул. Новодмитровская д.2, корпус 1, офис К4
<b>ЯВЛЯЕТСЯ ЧЛЕНОМ:</b>	Полное наименование: Саморегулируемая организация аудиторов <b>Ассоциация «Содружество»</b> Сокращенное наименование: <b>СРО ААС</b> Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций 11006000662

Аудит  
Аутсорсинг  
Внедрение и  
поддержка 1С  
Управленческое  
консультирование  
Финансовый консалтинг  
Юридические услуги

ООО НПФ «Информаудитсервис»

115035 г.Москва,  
ул. Пятницкая, д. 2/38 стр.3  
ИНН 7703072280  
КПП 770501001  
ОГРН 1037739372703  
www.i-ias.ru +7 (495) 134 0001

Мы провели аудит прилагаемой отдельной финансовой отчетности **Общества с ограниченной ответственностью «Маяк Эстейт-Менеджмент»** (далее – Компания), подготовленной по международным стандартам финансовой отчетности (МСФО) – далее «Отчетность» состоящей из:

- Отдельного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2016 года;
- Отдельного отчета о прибылях, убытках и прочих компонентах совокупного финансового результата за год, закончившийся 31.12.2016 г.;
- Отдельного отчета о денежных потоках за год, закончившийся 31.12.2016 г.;
- Отдельного отчета об изменении в собственном капитале за год, закончившийся 31.12.2016 г.;
- Примечаний, состоящих из краткого обзора основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации за 2016 год;
- Сравнительной информации за предшествующий период.

### **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИРУЕМОГО ЛИЦА ЗА ОТДЕЛЬНУЮ ФИНАНСОВУЮ ОТЧЕТНОСТЬ**

Руководство Компании несет ответственность за составление и достоверность указанной отдельной отчетности в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности и за систему внутреннего контроля, необходимую для составления отдельной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

### **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА**

Наша ответственность заключается в выражении мнения о достоверности отдельной отчетности на основе проведенного нами аудита. Мы проводили аудит в соответствии с федеральными стандартами аудиторской деятельности, действующими в Российской Федерации. Данные стандарты требуют соблюдения применимых этических норм, а также планирования и проведения аудита таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что отдельная финансовая отчетность не содержит существенных искажений.

Аудит включал проведение аудиторских процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в отдельной финансовой отчетности и раскрытие в ней информации. Выбор аудиторских процедур является предметом нашего суждения, которое основывается на оценке риска существенных искажений, допущенных вследствие недобросовестных действий или ошибок. В процессе оценки данного риска нами рассмотрена система внутреннего контроля, обеспечивающая составление и достоверность отдельной финансовой отчетности с целью выбора соответствующих аудиторских процедур, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля.

Аудит также включал оценку надлежащего характера применяемой учетной политики и обоснованности оценочных показателей, полученных руководством Компании, а также оценку представления отдельной финансовой отчетности в целом.

Мы полагаем, что полученные в ходе аудита аудиторские доказательства дают достаточные основания для выражения мнения о достоверности отдельной финансовой отчетности.

**МНЕНИЕ**

По нашему мнению, отдельная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Компании по состоянию на 31 декабря 2016 года, результаты ее финансово-хозяйственной деятельности и движение денежных средств за 2016 год в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности.

Генеральный директор

ООО НПФ «Информаудитсервис»

\_\_\_\_\_

Брюханов М.Ю.

«25» апреля 2017 г.



Аудит  
Аутсорсинг  
Внедрение и  
поддержка 1С  
Управленческое  
консультирование  
Финансовый консалтинг  
Юридические услуги

ООО НПФ «Информаудитсервис»

115035 г.Москва,  
ул. Пятницкая, д. 2/38 стр.3  
ИНН 7703072280  
КПП 770501001  
ОГРН 1037739372703  
[www. i-ias.ru](http://www.i-ias.ru) +7 (495) 134 0001

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Маяк Эстейт-Менеджмент»**

*Отдельный отчет о финансовом положении на 31 декабря 2016 года  
(в тысячах российских рублей)*

	<i>Прим.</i>	<i>2016</i>	<i>2015</i>
<b>АКТИВЫ</b>			
Основные средства	6	38	16
Инвестиционное имущество	7	-	20 870
Отложенные налоговые активы	11	4 052	25
Торговая и прочая дебиторская задолженность	8	651	3 025
Счета и депозиты в банках	9	86 500	88 062
Денежные средства и их эквиваленты	10	18	236
<b>Всего активов</b>		<b>91 259</b>	<b>112 234</b>
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
Займы полученные	12	-	48 791
Торговая и прочая кредиторская задолженность	13	235	3 233
Кредиторская задолженность по текущему налогу на прибыль	11	-	507
<b>Всего обязательств</b>		<b>235</b>	<b>52 531</b>
<b>Капитал</b>			
Уставный капитал	14	88 205	88 205
Нераспределенная прибыль		2 819	(28 456)
<b>Всего капитала, причитающегося участникам Компании</b>		<b>91 024</b>	<b>59 749</b>
Неконтролирующая доля участия		-	(46)
<b>Всего капитала</b>		<b>91 024</b>	<b>59 703</b>
<b>Всего капитала и обязательства</b>		<b>91 259</b>	<b>112 234</b>



Кузин А.И.

Управляющий директор

“24” апреля 2017 г.

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Маяк Эстейт-Менеджмент»**

*Отдельный отчет о совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2016 года  
(в тысячах российских рублей)*

	<i>Прим.</i>	<i>2016</i>	<i>2015</i>
Выручка	15	4 800	4 800
Процентные доходы и дивиденды	16	893	9 986
Чистая прибыль (убыток) от операций с финансовыми инструментами, оцениваемыми по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период	17	-	(5 042)
<b>Результат от операционной деятельности</b>		<b>5 693</b>	<b>9 744</b>
Процентные расходы		(4 852)	(8 311)
Чистая прибыль (убыток) от операций с инвестиционным имуществом	18	27	1 548
Чистая прибыль (убыток) от изменения обменных курсов иностранных валют		(14 240)	8 229
Чистая прибыль от продажи дочерней компании	19	50 543	-
Прочие доходы / расходы		(1 241)	(1 715)
Общехозяйственные и административные расходы	20	(9 942)	(10 121)
Изменение резерва под обесценение дебиторской задолженности	8	5	-
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>		<b>25 993</b>	<b>(626)</b>
Расходы по налогу на прибыль	11	5 279	(2 041)
<b>Чистая прибыль (убыток)</b>		<b>31 272</b>	<b>(2 667)</b>
<b>Причитающийся:</b>			
участникам Компании		<b>31 275</b>	<b>(2 660)</b>
неконтролирующим участникам		<b>(3)</b>	<b>(7)</b>

  
  
 Кузин А.И.  
 Управляющий директор  
 «24» апреля 2017 г.

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Маяк Эстейт-Менеджмент»**

*Отдельный отчет о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2016 года  
(в тысячах российских рублей)*

	<i>Прим.</i>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Операционная деятельность</b>			
<b>Поступления:</b>			
поступления от оказания услуг		4 800	4 900
поступления дивидендов, процентов по долговым ценным бумагам		825	6 404
возврат депозитов		739 620	1 068 273
погашение займов выданных		-	83 000
поступления от продажи ценных бумаг		-	43 884
прочие поступления		4	4 622
<b>Платежи:</b>			
на оплату приобретенных товаров, работ, услуг и иных оборотных активов		(9 357)	(13 476)
на оплату труда персонала		(3 441)	(3 222)
на уплату налогов (кроме налога на прибыль)		(236)	(51)
выплата процентов по займам		-	(5 214)
приобретения ценных бумаг		-	(47 750)
размещение средств на депозиты		(747 255)	(1 142 825)
выдача займов		-	(78 000)
прочие платежи		(5 534)	(24 865)
налог на прибыль уплаченный		(660)	(1 821)
<b>Чистый расход от операционной деятельности</b>		<b>(21 234)</b>	<b>(106 141)</b>
<b>Инвестиционная деятельность</b>			
продажа (приобретение) инвестиционного имущества		20 507	(16 730)
поступления от продажи доли в дочерней компании		509	-
<b>Чистый доход/расход от инвестиционной деятельности</b>		<b>21 016</b>	<b>(16 730)</b>
<b>Финансовая деятельность</b>			
чистые поступления (погашения) заемных средств		-	17 486
поступление от вклада в имущество		-	5
<b>Чистый доход от финансовой деятельности</b>		<b>-</b>	<b>17 491</b>
<b>Чистое снижение денежных средств и их эквивалентов</b>		<b>(218)</b>	<b>(105 380)</b>
<b>Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного года</b>		<b>236</b>	<b>105 616</b>
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного года</b>		<b>18</b>	<b>236</b>


  
 Кузин А.И.  
 Управляющий директор

“24” апреля 2017 г.

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Маяк Эстейт-Менеджмент»**

*Отдельный отчет об изменениях в капитале за год, закончившийся 31 декабря 2016 года  
(в тысячах российских рублей)*

	Чистые активы, приходящиеся на долю участников			Итого
	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль/ Непокрытый убыток	Неконтролирующая доля участия	
Баланс на 1 Января 2015	88 200	(25 796)	(39)	62 365
Прибыль за отчетный год		(2 660)	(7)	(2 667)
Взносы в капитал	5			5
Баланс на 31 Декабря 2015	88 205	(28 456)	(46)	59 703
Прибыль за отчетный год		31 275	(3)	31 272
Продажа дочерней компании	-		49	49
Баланс на 31 Декабря 2016	88 205	2 819	-	91 024

  
Кузин А.И.  
Управляющий директор

“24” апреля 2017 г.

## **1. Основная деятельность Компании**

Общество с ограниченной ответственностью «Маяк Эстейт-Менеджмент» (далее - Компания) образовано 16 ноября 2005 года и зарегистрировано в Российской Федерации (Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц от 16.11.05 за ОГРН 1057749094314).

Юридический адрес: 105066, Москва г, Красносельская Н. ул, дом № 40/12, корпус 20.

Компания осуществляет деятельность с 2005 года.

Основным видом деятельности Компании в соответствии с уставными документами является деятельность по доверительному управлению имуществом закрытого паевого фонда недвижимости «Маяк-Недвижимость»

Компания имеет лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00809, выданную Федеральной службой по финансовым рынкам России 28 апреля 2011 г.

По состоянию на 31 декабря 2016 и 2015 гг. участниками Компании являлись следующие организации:

	Доля участия на 31 декабря 2016 года %	Доля участия на 31 декабря 2015 года %
Савельева Ирина Сергеевна	0,005%	
Частная Акционерная Компания с ограниченной ответственностью «Грефет Лимитед» (Республика Кипр)	99,995%	99,995%
Володина Людмила Владимировна		0,005%
<b>Итого</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

В декабре 2013 года Компания приобрела долю в 99,9% в компании ООО «Максисторейдж» (ОГРН: 1027727007120), 12 сентября 2016 года Компания продала свою долю в компании ООО «Максисторейдж». Среднесписочная численность персонала Компании составила 5 человек в 2016 году (2015: 4 человека). Компания не имеет филиалов.

## **2. Экономическая среда, в которой Компания осуществляет свою деятельность**

### **Общая характеристика**

После 2015 года, когда спад в экономике России составил 3,7% ВВП, падение экономики в 2016 году продолжилось и составило 0,5% ВВП. Кроме того, падение реальных располагаемых доходов населения в целом за 2016 год составило 5,9% год к году, что негативно сказывается на потребительской активности населения России. В то же время, экономика Российской Федерации продолжает оставаться чувствительной к ценам на нефть и газ, продолжающимся санкциям.

Законодательство Российской Федерации продолжает развиваться в сфере налогового и валютного регулирования и подвержено частым изменениям.

Дальнейшее экономическое развитие Российской Федерации зависит от внешних факторов и

*Прилагаемые примечания на страницах 11-41 являются неотъемлемой частью данной отдельной финансовой отчетности*

внутренних мер, принимаемых Правительством с целью обеспечения экономического роста, осуществления налоговых и нормативно-правовых изменений. Руководство считает, что им принимаются все необходимые меры в целях сохранения стабильности и развития деятельности Компании в существующей деловой и экономической среде.

Основными факторами, оказавшими значительное влияние на операционную деятельность Компании за рассматриваемый период, являются:

- обменный курс рубля к доллару США
- темпы инфляции;
- налогообложение;

На 31 декабря 2016 года официальный обменный курс, использованный для переоценки остатков по счетам в иностранной валюте, составлял 60,66 рубля за 1 доллар США (2015 г.: 72,88 рубля за 1 доллар США), 63,81 рубля за 1 евро (2015 г.: 79,70 рубля за 1 евро).

В течение 2016 года ставка рефинансирования составляла 8,25% годовых, при этом ключевая ставка снизилась с 11 % на 01 января 2016 года до 10 % на 31 декабря 2016 г.

### **3. Принципы представления финансовой отчетности**

#### ***Общие принципы***

Отдельная финансовая отчетность Компании подготовлена в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности (МСФО), включая все принятые ранее стандарты и интерпретации. Компания ведет учетные записи в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации. Данная отдельная финансовая отчетность подготовлена на основе этих учетных записей с корректировками, необходимыми для приведения ее в соответствие МСФО во всех существенных аспектах.

#### ***Функциональная валюта и валюта представления финансовой отчетности***

Функциональной валютой является валюта, используемая в основной экономической среде, в которой организация осуществляет свою деятельность.

Валюта представления - валюта, в которой представляется финансовая отчетность.

Функциональной валютой и валютой представления отдельной финансовой отчетности Компании являются рубли Российской Федерации.

#### ***Оценки и допущения***

Подготовка отдельной финансовой отчетности требует применения оценок и допущений, которые влияют на отражаемые суммы активов и обязательств, раскрытие условных активов и обязательств на дату составления финансовой отчетности, а также суммы доходов и расходов в течение отчетного периода.

#### ***Изменения в учетной политике***

Применяемая учетная политика соответствует той, которая использовалась в предыдущем финансовом году. Ниже перечислены вступившие в силу новые и пересмотренные стандарты и интерпретации, которые в настоящее время применимы к деятельности Компании. Указанные стандарты и поправки не оказали существенного влияния на отдельную финансовую отчетность Компании. Сущность и эффект каждого отдельного стандарта и поправки представлены ниже:

*Прилагаемые примечания на страницах 11-41 являются неотъемлемой частью данной отдельной финансовой отчетности*

***МСФО (IFRS) 14 «Счета отложенных тарифных разниц»***

МСФО (IFRS) 14 является необязательным к применению стандартом, позволяющим компании, деятельность которой подлежит тарифному регулированию, при первом применении МСФО продолжить учет остатков по счету отложенных тарифных разниц в соответствии со своей действующей учетной политикой при условии внесения в нее ограниченных изменений. Компании, применяющие МСФО (IFRS) 14, обязаны представлять остатки по счету отложенных тарифных разниц в виде отдельных статей в отчете о финансовом положении, а движение по этим остаткам – в виде отдельных статей в отчете о прибылях и убытках и ПСД. Стандарт требует раскрытия информации о характере деятельности компании, подлежащей тарифному регулированию, сопутствующих рисках и влиянии тарифного регулирования на ее финансовую отчетность. МСФО (IFRS) 14 вступает в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты. Так как Компания уже составляет отчетность в соответствии с МСФО и не осуществляет деятельность, подлежащую тарифному регулированию, этот стандарт к ней не применим.

***Поправки к МСФО (IFRS) 11 «Совместная деятельность: учет приобретений долей участия»***

Поправки к МСФО (IFRS) 11 требуют, чтобы при приобретении доли участия в совместной операции, которая представляет собой бизнес, компания применяла соответствующие требования МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнеса», предусмотренные для учета объединений бизнеса. Поправки также уточняют, что доля участия, ранее имевшаяся в совместной операции, не переоценивается при приобретении дополнительной доли участия в той же совместной операции при сохранении совместного контроля. Кроме того, в МСФО (IFRS) 11 добавлено положение об исключении из сферы применения, которое уточняет, что поправки не применяются в случаях, когда стороны, осуществляющие совместный контроль, включая отчитывающееся предприятие, находятся под общим контролем одной стороны, обладающей конечным контролем.

Поправки применяются как в отношении приобретения первоначальной доли участия в совместной операции, так и в отношении приобретения любых дополнительных долей в той же самой совместной операции, и вступают в силу перспективно для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты. Данные поправки не оказывают какого-либо влияния на Компанию, так как в течение периода Компания не приобретала долей участия в совместных операциях.

***Поправки к МСФО (IAS) 16 и МСФО (IAS) 38 «Разъяснение допустимых методов амортизации»***

Поправки разъясняют один из принципов МСФО (IAS) 16 «Основные средства» и МСФО (IAS) 38 «Нематериальные активы», который заключается в том, что выручка отражает экономические выгоды, генерируемые в результате деятельности, в которой используется актив, а не экономические выгоды, потребляемые в процессе использования актива. Как следствие, метод амортизации, основанный на выручке, не может быть использован для амортизации основных средств и лишь в крайне редких случаях может применяться для амортизации нематериальных активов. Поправки вступают в силу перспективно для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты. Данные поправки не оказывают какого-либо влияния на Компанию, так как Компания не использует методов, основанных на выручке, для амортизации внеоборотных активов.

***Поправки к МСФО (IAS) 16 и МСФО (IAS) 41 «Сельское хозяйство»: плодоносящие растения***

Поправки изменяют требования к учету биологических активов, отвечающих определению плодоносящих растений. В соответствии с поправками, биологические активы, отвечающие определению плодоносящих растений, исключаются из сферы применения МСФО (IAS) 41 «Сельское хозяйство». Вместо этого к ним будет применяться МСФО (IAS) 16. После первоначального признания плодоносящие растения должны учитываться в соответствии с МСФО (IAS) 16 по накопленным затратам (до созревания) и с использованием модели учета по

*Прилагаемые примечания на страницах 11-41 являются неотъемлемой частью данной отдельной финансовой отчетности*

фактическим затратам либо модели учета по переоцененной стоимости (после созревания). Поправки указывают, что продукция, вызревающая на плодоносящих растениях, остается в сфере применения МСФО (IAS) 41 и учитывается по справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу. МСФО (IAS) 20 «Учет государственных субсидий и раскрытие информации о государственной помощи» применяется к государственным субсидиям, относящимся к плодоносящим растениям. Поправки вступают в силу ретроспективно для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты. Данные поправки не оказывают какого-либо влияния на Компанию, так как у Компании нет плодоносящих растений.

***Поправки к МСФО (IAS) 27 «Метод долевого участия в отдельной финансовой отчетности»***

Поправки позволят компаниям использовать в отдельной финансовой отчетности метод долевого участия в капитале для отражения инвестиций в дочерние компании, совместные предприятия и ассоциированные компании. Компании, уже применяющие МСФО и решившие перейти на использование метода долевого участия в отдельной финансовой отчетности, должны будут сделать это ретроспективно. Компании, впервые применяющие МСФО и выбирающие метод долевого участия для использования в отдельной финансовой отчетности, должны будут применять этот метод с даты перехода на МСФО. Поправки вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты. Данные поправки не оказывают какого-либо влияния на отдельную финансовую отчетность Компании.

***Ежегодные усовершенствования МСФО, период 2012-2014 гг.***

Данные улучшения вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты. Они включают следующие изменения:

***МСФО (IFRS) 5 «Долгосрочные активы, предназначенные для продажи, и прекращенная деятельность»***

Выбытие активов (или группы активов) обычно происходит путем продажи либо распределения в пользу собственников. Поправка разъясняет, что замена одного из этих методов другим считается не новым планом выбытия, а продолжением первоначального плана. Таким образом, требования МСФО (IFRS) 5 применяются непрерывно. Данная поправка должна применяться перспективно.

***МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации»***

*(i) Договоры на обслуживание*

Поправка разъясняет, что договор на обслуживание, предусматривающий комиссионное вознаграждение, может представлять собой продолжающееся участие в финансовом активе. Компания должна оценить характер такого соглашения и комиссионного вознаграждения в соответствии с предлагаемым в МСФО (IFRS) 7 руководством по оценке продолжающегося участия, чтобы определить, является ли раскрытие информации необходимым. Оценка того, какие договоры на обслуживание представляют собой продолжающееся участие, должна проводиться на ретроспективной основе. При этом компания не обязана раскрывать требуемую информацию в отношении какого-либо периода, предшествовавшего тому, в котором компания впервые применила данную поправку.

*(ii) Применимость поправок к МСФО (IFRS) 7 к сокращенной промежуточной финансовой отчетности*

Поправка разъясняет, что требования о раскрытии информации о взаимозачете применяются к сокращенной промежуточной финансовой отчетности только в том случае, если такая информация существенно уточняет сведения, раскрытые в последней годовой финансовой отчетности. Данная поправка должна применяться ретроспективно.

***МСФО (IAS) 19 «Вознаграждения работникам»***

Поправка разъясняет, что оценка степени развитости рынка высококачественных корпоративных облигаций производится исходя из валюты, в которой выражено обязательство, а не страны, к

*Прилагаемые примечания на страницах 11-41 являются неотъемлемой частью данной отдельной финансовой отчетности*

которой такое обязательство относится. В случае если развитый рынок высококачественных корпоративных облигаций в соответствующей валюте отсутствует, должна использоваться ставка доходности государственных облигаций. Данная поправка должна применяться перспективно.

#### ***МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность»***

Поправка разъясняет, что требуемая информация за промежуточный период должна быть либо раскрыта в промежуточной финансовой отчетности, либо включена в нее посредством перекрестной ссылки на какой-либо другой раздел промежуточного финансового отчета (например, комментарий руководства или отчет о рисках), в котором она фактически представлена. Прочая информация в составе промежуточного финансового отчета должна быть доступна пользователям на тех же условиях и в те же сроки, что и промежуточная финансовая отчетность. Если пользователи не имеют такого доступа к прочей информации, промежуточная финансовая отчетность считается неполной. Данная поправка должна применяться ретроспективно.

Данные поправки не оказывают какого-либо влияния на Компанию.

#### ***Поправки к МСФО (IAS) 1 «Инициатива в сфере раскрытия информации»***

Поправки к МСФО (IAS) 1 скорее разъясняют, а не значительно изменяют, существующие требования МСФО (IAS) 1. Поправки разъясняют следующее:

- требования МСФО (IAS) 1 к определению существенности;
- отдельные статьи в отчете(-ах) о прибыли или убытке и ПСД и в отчете о финансовом положении могут быть дезагрегированы;
- у организаций имеется возможность выбирать порядок представления примечаний к финансовой отчетности;
- доля ПСД ассоциированных компаний и совместных предприятий, учитываемых по методу долевого участия, должна представляться агрегировано в рамках одной статьи с расшифровкой по статьям, которые будут или не будут впоследствии переклассифицированы в состав прибыли или убытка.

Кроме этого, поправки разъясняют требования, которые применяются при представлении дополнительных промежуточных итоговых сумм в отчете о финансовом положении и отчете(ах) о прибыли или убытке и ПСД.

Данные поправки вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты. Данные поправки не оказывают какого-либо влияния на Компанию.

#### ***Поправки к МСФО (IFRS) 10, МСФО (IFRS) 12 и МСФО (IAS) 28 «Инвестиционные организации: применение исключения из требования о консолидации»***

Поправки регулируют вопросы, возникшие при применении инвестиционными организациями исключения, предусмотренного МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность». Поправки к МСФО (IFRS) 10 разъясняют, что исключение из требования о представлении консолидированной финансовой отчетности применяется к материнской компании, являющейся дочерней компанией инвестиционной организации, если эта инвестиционная организация оценивает все свои дочерние компании по справедливой стоимости.

Кроме того, поправки к МСФО (IFRS) 10 разъясняют, что консолидации подлежит только такая дочерняя компания инвестиционной организации, которая сама не является инвестиционной организацией и оказывает инвестиционной организации услуги вспомогательного характера. Все прочие дочерние компании инвестиционной организации оцениваются по справедливой стоимости. Поправки к МСФО (IAS) 28 «Инвестиции в ассоциированные компании и совместные предприятия» разрешают инвестору, применяющему метод долевого участия, сохранить оценку по справедливой стоимости, примененную его ассоциированным или совместным предприятием, являющимся инвестиционной организацией, к своим собственным дочерним компаниям.

Поправки вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой  
*Прилагаемые примечания на страницах 11-41 являются неотъемлемой частью данной отдельной финансовой отчетности*

даты, и должны применяться на ретроспективной основе. Данные поправки не оказывают какого-либо влияния на Компанию, т.к. Компания не применяет исключения из требования о консолидации.

#### ***Непрерывность деятельности***

Настоящая отдельная финансовая отчетность отражает текущую оценку руководством Компании тех воздействий, которые оказывает на деятельность и финансовое положение Компании экономическая ситуация в Российской Федерации. Будущее развитие экономики Российской Федерации зависит в значительной степени от эффективности мер, предпринимаемых Правительством РФ и иных факторов, включая законодательные и политические события, неподконтрольные Компании. Руководство Компании не в состоянии предсказать воздействие, которое указанные факторы могут оказать на финансовое состояние Компании в будущем.

Данная финансовая отчетность была подготовлена на основе допущения о непрерывности деятельности. Прогнозное движение денежных средств Компании свидетельствует о достаточном наличии средств для операционной деятельности. Руководство уверено в способности Компании выполнять обязательства в соответствии с условиями договоров, заключенных на отчетную дату.

#### **4. Основные принципы учетной политики**

##### ***Денежные средства и их эквиваленты***

Денежные средства и их эквиваленты представляют собой активы, которые могут быть конвертированы в денежные средства в течение одного дня и включают наличные денежные средства, остатки на текущих счетах Компании.

##### ***Финансовые активы***

Компания классифицирует финансовые активы в следующие категории:

- финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток;
- займы и дебиторская задолженность;
- финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи.

Компания осуществляет классификацию финансовых активов в момент их первоначального признания. Классификация финансовых активов при первоначальном признании зависит от цели, с которой были приобретены эти финансовые активы и от их характеристик.

##### ***Первоначальное признание финансовых инструментов***

Финансовые активы и финансовые обязательства отражаются в отчете о финансовом положении, когда Компания становится стороной по договору в отношении соответствующего финансового инструмента. Компания отражает приобретение и реализацию финансовых активов и обязательств на стандартных условиях по дате расчетов.

Все финансовые активы оцениваются первоначально по справедливой стоимости. К первоначальной стоимости добавляются затраты, непосредственно связанные с приобретением или выпуском, за исключением финансовых активов, переоцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

##### ***Справедливая стоимость финансовых инструментов***

*Прилагаемые примечания на страницах 11-41 являются неотъемлемой частью данной отдельной финансовой отчетности*

Справедливая стоимость финансовых инструментов, торговля которыми на конец отчетного периода осуществляется на активном рынке, определяется на основании рыночных котировок или котировок дилеров, без вычета затрат по сделке.

Если справедливая стоимость финансовых активов и финансовых обязательств, отраженных в отчете о финансовом положении, не может быть определена на основании цен на активном рынке, она определяется на основе рыночных цен на аналогичные финансовые инструменты или с использованием различных моделей оценок, включающих математические модели. Исходные данные для таких моделей определяются на основании наблюдаемого рынка или суждения.

Суждение производится с учетом таких факторов, как временная стоимость денег, уровень кредитного риска, волатильность инструмента, уровень рыночного риска и других применимых факторов.

#### ***Амортизированная стоимость финансовых инструментов***

Амортизированная стоимость финансового актива или финансового обязательства - это стоимость, по которой финансовый актив или финансовое обязательство оцениваются при первоначальном признании, за вычетом выплат основной суммы, плюс или минус накопленная амортизация, с применением метода эффективной ставки процента, разницы между первоначальной стоимостью и стоимостью на момент погашения, минус частичное списание (осуществляемое напрямую или с использованием резервного счета) на обесценение или безнадежную задолженность.

Метод эффективной ставки процента представляет собой метод расчета амортизированной стоимости финансового актива или финансового обязательства (либо группы финансовых активов или финансовых обязательств) и начисления процентного дохода или расходов на выплату процентов в течение соответствующего периода. Эффективная ставка процента представляет собой ставку, которая обеспечивает точное дисконтирование ожидаемой суммы будущих денежных выплат или поступлений вплоть до наступления срока погашения по данному финансовому инструменту, либо, когда это уместно, в течение более короткого периода, до чистой балансовой стоимости финансового актива или финансового обязательства. При расчете эффективной ставки процента Компания обязана определять потоки денежных средств с учетом всех договорных условий финансового инструмента (например, предоплаты, опциона на покупку и аналогичных опционов), но не вправе принимать во внимание будущие кредитные убытки. В расчет принимаются все вознаграждения и прочие выплаченные или полученные сторонами суммы, являющиеся неотъемлемой частью эффективной ставки процента, а также затраты по сделке и все другие премии или скидки. Предполагается, что потоки денежных средств и расчетный срок группы аналогичных финансовых инструментов могут быть достоверно оценены. Однако, в тех редких случаях, когда не представляется возможным произвести оценку потоков денежных средств или ожидаемого срока действия финансового инструмента (или группы финансовых инструментов), Компания обязана использовать предусмотренные договором денежные потоки в течение всего договорного срока финансового инструмента (или группы финансовых инструментов).

#### ***Прекращение признания финансовых активов***

Прекращение признания финансового актива (или, если применимо, части финансового актива или части группы однородных финансовых активов) происходит в случае:

- истечения действия прав на получение денежных поступлений от такого актива;

*Прилагаемые примечания на страницах 11-41 являются неотъемлемой частью данной отдельной финансовой отчетности*

- передачи Компанией принадлежащих ей прав на получение денежных поступлений от такого актива, либо сохранения Компанией права на получение денежных поступлений от такого актива с одновременным принятием на себя обязательства выплатить их в полном объеме третьему лицу без существенных задержек;
- если Компания либо передала практически все риски и выгоды, связанные с таким активом, либо не передала, но и не сохранила за собой практически всех рисков и выгод, связанных с ним, но при этом передала контроль над активом. Контроль сохраняется, если контрагент не имеет практической возможности продать весь актив полностью несвязанной стороне без дополнительных ограничений.

В случае если Компания передала свои права на получение денежных поступлений от актива или не передала, но и не сохранила практически всех рисков и выгод, связанных с ним, а также не передала контроль над активом, такой актив и дальше признается в размере продолжающегося участия Компании в этом активе. Продолжение участия в активе, которое принимает форму гарантии по переданному активу, оценивается по наименьшему из значений следующих величин: первоначальной балансовой стоимости актива и максимального размера возмещения, которое может быть предъявлено к оплате Компании.

#### *Переклассификация финансовых активов*

Компания не вправе переклассифицировать производные финансовые инструменты в период удержания или выпуска, а также финансовые инструменты, классифицированные при первоначальном признании как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, из финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Непроизводные торговые финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в исключительном случае, возникающем в связи с событием, носящим редкий и нестандартный характер, могут быть переклассифицированы из финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если эти активы больше не удерживаются для целей продажи или выкупа в краткосрочной перспективе.

Непроизводные торговые финансовые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, могут быть переклассифицированы в займы и дебиторскую задолженность или инвестиции, удерживаемые до погашения, в зависимости от целей, с которыми удерживаются эти финансовые инструменты, если Компания имеет намерение и способность удерживать данные финансовые активы в обозримом будущем или до погашения.

Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, могут быть переклассифицированы в ссуды и дебиторскую задолженность, если Компания имеет намерение и способность удерживать данные финансовые активы в обозримом будущем или до погашения.

В случаях переклассификации финансовых активов в ссуды и дебиторскую задолженность или инвестиции, удерживаемые до погашения, справедливая стоимость на дату переклассификации будет являться новой стоимостью этих финансовых активов, а последующая оценка производится по амортизированной стоимости на основе метода эффективной процентной ставки.

Если в результате изменения намерения или возможностей Компании классификация инвестиции в качестве удерживаемой до погашения далее не представляется уместной, она в обязательном порядке должна быть переклассифицирована в финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, и переоценена по справедливой стоимости. Нереализованные

*Прилагаемые примечания на страницах 11-41 являются неотъемлемой частью данной отдельной финансовой отчетности*

доходы и расходы, возникающие в результате изменения справедливой стоимости финансовых активов, имеющих в наличии для продажи, отражаются в отчете о совокупном доходе в составе прочего совокупного дохода.

Компания не вправе классифицировать какие-либо финансовые активы как инвестиции, удерживаемые до погашения, если в течение текущего или двух предыдущих финансовых годов объем удерживаемых до погашения инвестиций, проданных или проклассифицированных Компанией до наступления срока погашения, выражается более чем незначительной суммой по отношению ко всему портфелю инвестиций, удерживаемых до погашения, за исключением продаж и переклассификаций, которые:

- произведены настолько близко к сроку погашения или дате отзыва финансового актива (например, менее чем за три месяца до погашения), что изменения рыночной ставки процента не оказали бы существенного влияния на справедливую стоимость финансового актива;
- произошли после того, как Компания получила практически всю первоначальную основную сумму финансового актива посредством регулярных платежей или предоплат;
- имели место в результате особого события, которое произошло по независящим от Компании причинам, носило чрезвычайный характер и не могло быть обоснованно предвидено Компанией.

Если продажи или переклассификации более чем незначительной суммы удерживаемых до погашения инвестиций не отвечают ни одному из условий, все остальные удерживаемые до погашения инвестиции должны быть переклассифицированы в категорию финансовых активов, имеющих в наличии для продажи.

#### *Депозиты, размещенные в банках*

Депозиты, размещенные в банках, отражаются, когда Компания предоставляет денежные средства банкам-контрагентам, при этом у Компании отсутствует намерение осуществлять торговые операции с возникающими производными финансовыми инструментами, не котируемые на рынке и подлежащими погашению на установленную или определяемую даты. Депозиты, размещенные в банках, отражаются по амортизированной стоимости и учитываются до погашения.

#### *Займы предоставленные*

Данная категория включает производные финансовые активы с установленными или определенными платежами, не котирующиеся на активном рынке, за исключением тех:

- в отношении которых есть намерение о продаже немедленно или в ближайшем будущем и которые должны классифицироваться как предназначенные для торговли, оцениваемые при первоначальном признании по справедливой стоимости через прибыль или убыток;
- которые после первоначального признания определяются в качестве имеющих в наличии для продажи;
- по которым владелец не сможет покрыть всю существенную сумму своей первоначальной инвестиции по причинам, отличным от снижения кредитоспособности, и которые следует классифицировать как имеющиеся в наличии для продажи.

Изначально займы предоставленные отражаются по первоначальной стоимости, которая представляет собой справедливую стоимость предоставленных средств. В дальнейшем займы предоставленные учитываются по амортизированной стоимости за вычетом резерва под обесценение займов предоставленных. Амортизированная стоимость основана на

*Прилагаемые примечания на страницах 11-41 являются неотъемлемой частью данной отдельной финансовой отчетности*

справедливой стоимости суммы выданного займа, рассчитанной с учетом рыночных процентных ставок по аналогичным займам, действующих на дату предоставления займа.

Займы предоставленные отражаются, начиная с момента выдачи денежных средств заемщикам. Сумма начисленных процентов по предоставленным Компанией займам отражается до момента их погашения заемщиком по строке «Займы предоставленные» отчета о финансовом положении.

Займы, предоставленные по процентным ставкам, отличным от рыночных процентных ставок, оцениваются на дату выдачи по справедливой стоимости, которая представляет собой будущие процентные платежи и сумму основного долга, дисконтированные с учетом рыночных процентных ставок для аналогичных займов. Разница между справедливой стоимостью и номинальной стоимостью займа отражается в отчете о совокупном доходе по строке «Прибыль/убытки от предоставления займов на нерыночных условиях». Впоследствии балансовая стоимость займов выданных корректируется с учетом амортизации дохода/расхода по предоставленному займу, и соответствующий расход/доход отражается в отчете о совокупном доходе с использованием метода эффективной процентной ставки.

#### ***Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток***

Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, включают в себя торговые ценные бумаги и прочие финансовые инструменты, отражаемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

*Торговые ценные бумаги* — это ценные бумаги, которые приобретаются с целью получения прибыли за счет краткосрочных колебаний цены или торговой маржи, или ценные бумаги, являющиеся частью портфеля, фактически используемого Компанией для получения краткосрочной прибыли. Компания классифицирует ценные бумаги как торговые ценные бумаги, если у нее есть намерение продать их в течение короткого периода с момента приобретения. Торговые ценные бумаги не подлежат отнесению к другой категории, за исключением редких случаев, возникающих из единичного события, которое является необычным и маловероятно, что оно повторится в ближайшем будущем.

Первоначально торговые ценные бумаги признаются по справедливой стоимости.

Справедливая стоимость ценных бумаг рассчитывается либо на основе их рыночных котировок, либо с применением различных методик оценки с использованием допущения о возможности реализации данных ценных бумаг в будущем.

Наличие опубликованных ценовых котировок активного рынка является наилучшим для определения справедливой стоимости инструмента. При отсутствии активного рынка используются методики, включающие информацию о последних рыночных сделках между хорошо осведомленными, желающими совершить такие сделки, независимыми друг от друга сторонами, обращение к текущей справедливой стоимости другого, в значительной степени тождественного инструмента, результатов анализа дисконтированных денежных потоков и моделей определения цены. При наличии методики оценки, широко применяемой участниками рынка для определения цены инструмента и доказавшей надежность оценок значений цен, полученных в результате фактических рыночных сделок, используется именно такая методика. При определении рыночных котировок все торговые ценные бумаги оцениваются по цене последних торгов, если данные ценные бумаги котируются на бирже, или по цене последней котировки на покупку, если сделки по этим ценным бумагам заключаются на внебиржевом рынке.

Реализованные и нереализованные доходы и расходы по операциям с торговыми ценными *Прилагаемые примечания на страницах 11-41 являются неотъемлемой частью данной отдельной финансовой отчетности*

бумагами отражаются в отчете о совокупном доходе за период, в котором они возникли, в составе доходов за вычетом расходов по операциям с финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Процентные доходы по торговым ценным бумагам отражаются в отчете о совокупном доходе в составе процентных доходов. Дивиденды полученные отражаются в составе прочих доходов.

Покупка и продажа торговых ценных бумаг, поставка которых должна производиться в сроки, установленные законодательством или конвенцией для данного рынка (покупка и продажа по «стандартным контрактам»), отражаются на дату совершения сделки, то есть на дату, когда Компания обязуется купить или продать данный актив. Во всех других случаях такие операции отражаются как производные финансовые инструменты до момента совершения расчета.

Компания классифицирует финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в соответствующую категорию в момент их приобретения. Финансовые активы, классифицированные в данную категорию, переклассификации не подлежат.

*Прочие финансовые инструменты, отражаемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток* включают ценные бумаги, которые при первоначальном признании были отнесены к этой категории при соблюдении одного из следующих критериев:

- такая классификация устраняет или существенно уменьшает несоответствия в учете, которые в противном случае возникли бы в результате оценки активов и обязательств или признания соответствующих доходов и расходов с использованием других методов;
- управление группой финансовых активов, финансовых обязательств или тех и других, а также оценка их эффективности осуществляются на основе справедливой стоимости в соответствии с закрепленной стратегией управления рисками или инвестиционной стратегией, и информация об этой основе регулярно раскрывается и пересматривается руководством Компании.

Признание и оценка финансовых активов этой категории соответствует учетной политике, приведенной выше в отношении торговых ценных бумаг.

Процентные доходы по торговым ценным бумагам отражаются в отчете о совокупном доходе в составе процентных доходов. Дивиденды отражаются как доход по дивидендам в составе доходов по инвестиционной деятельности в момент установления права Компании на получение соответствующих выплат и при условии существования вероятности получения дивидендов. Все прочие компоненты изменения справедливой стоимости, а также доходы или расходы по прекращению признания отражаются в отчете о совокупном доходе как доходы за вычетом расходов по операциям с финансовыми активами, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток в том периоде, в котором они возникли.

#### ***Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи***

Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, представляют собой непроемные финансовые активы, не включенные ни в одну из вышеназванных категорий.

Первоначально финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, учитываются по стоимости приобретения, которая представляет собой справедливую стоимость затраченных средств. К первоначальной стоимости добавляются затраты по сделке, непосредственно связанные с приобретением финансового актива. После первоначальной оценки финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, учитываются по справедливой стоимости на основе котировок на покупку.

*Прилагаемые примечания на страницах 11-41 являются неотъемлемой частью данной отдельной финансовой отчетности*

Некоторые финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, по которым не имеется котировок из внешних независимых источников, оценены руководством Компании по справедливой стоимости, которая основана на результатах недавней продажи аналогичных финансовых активов несвязанным третьим сторонам, на анализе прочей информации, такой, как дисконтированные денежные потоки и финансовая информация об объекте инвестиций, а также на применении других методик оценки.

Нереализованные доходы и расходы, возникающие в результате изменения справедливой стоимости финансовых активов, имеющихся в наличии для продажи, отражаются в отчете об изменениях в капитале. При выбытии финансовых активов, имеющихся в наличии для продажи, соответствующие накопленные нереализованные доходы и расходы включаются в отчет о совокупном доходе по строке «Доходы за вычетом расходов по операциям с финансовыми активами, имеющимися в наличии для продажи». Обесценение и восстановление ранее обесцененной стоимости финансовых активов, имеющихся в наличии для продажи, отражается в отчете о совокупном доходе.

Процентные доходы по финансовым активам, имеющимся в наличии для продажи, отражаются в отчете о совокупном доходе в составе процентных доходов. Дивиденды полученные учитываются в составе прочих доходов от инвестиционной деятельности.

#### *Дебиторская задолженность*

Дебиторская задолженность учитывается по методу начисления. Дебиторская задолженность первоначально отражается по справедливой стоимости. В дальнейшем дебиторская задолженность отражается по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки за вычетом резерва под обесценение. Дебиторская задолженность состоит из задолженности по комиссионному вознаграждению за управление активами и прочей дебиторской задолженности. Предоплаты отражаются на дату осуществления платежа и относятся на расходы в отчете о совокупном доходе после оказания услуг.

#### *Обесценение финансовых активов*

На каждую отчетную дату Компания оценивает наличие объективных признаков обесценения финансового актива или группы финансовых активов. Убытки от обесценения признаются в отчете о совокупном доходе по мере их понесения в результате одного или более событий («событий убытка»), произошедших после первоначального признания финансового актива и влияющих на величину или временные сроки расчетных будущих денежных потоков, которые связаны с финансовым активом или с группой финансовых активов, которые можно оценить с достаточной степенью надежности. В случае если у Компании отсутствуют объективные доказательства обесценения для индивидуально оцененного финансового актива (независимо от его существенности), этот актив включается в группу финансовых активов с аналогичными характеристиками кредитного риска и оценивается в совокупности с ними на предмет обесценения.

#### *Обесценение займов предоставленных*

В отношении займов предоставленных, учет которых производится по амортизированной стоимости, Компания первоначально оценивает на индивидуальной основе наличие объективных признаков обесценения для финансовых активов.

Ниже перечислены основные критерии, на основе которых определяется наличие объективных признаков обесценения займов предоставленных:

*Прилагаемые примечания на страницах 11-41 являются неотъемлемой частью данной отдельной финансовой отчетности*

- значительные финансовые трудности заемщика, подтверждаемые финансовой информацией находящейся в распоряжении Компании;
- угроза банкротства или другая финансовая реорганизация заемщика;
- негативное изменение национальных или местных экономических условий, оказывающее воздействие на заемщика;
- нарушении договора, например, отказе или уклонении от уплаты процентов или основной суммы долга;
- предоставлении кредитором льготных условий по экономическим или юридическим причинам, связанным с финансовыми трудностями заемщика, на что кредитор не решился бы ни при каких других обстоятельствах.

Активы, которые оцениваются на предмет обесценения на индивидуальной основе и в отношении которых признаются убытки от обесценения, не должны оцениваться на предмет обесценения на совокупной основе.

Если Компания решает, что по финансовому активу, оцененному на индивидуальной основе, не существует объективных признаков обесценения, этот актив включается в группу финансовых активов с аналогичными характеристиками кредитного риска и оценивается на предмет обесценения на совокупной основе.

В целях совокупной оценки обесценения финансовые активы группируются по аналогичным характеристикам кредитного риска, таких как вид актива, отрасль, географическое местоположение, вид обеспечения, своевременность платежей и прочие факторы. Эти характеристики относятся к оценке будущих потоков денежных средств для групп таких активов и свидетельствуют о способности заемщиков погасить все причитающиеся суммы в соответствии с контрактными условиями в отношении оцениваемых активов.

Основным критерием, на основе которого определяется наличие объективных признаков убытка от обесценения займов предоставленных, оцениваемых на совокупной основе, является наличие доступной информации, свидетельствующей об определенном уменьшении предполагаемых будущих потоков денежных средств по группе финансовых активов с момента первоначального признания этих активов, при том, что такое уменьшение не может быть отождествлено с отдельными финансовыми активами в составе этой группы. К подобной информации могут относиться неблагоприятные изменения в платежном статусе заемщиков в группе, а также национальные или местные экономические условия, соотносимые с неисполнением обязательств по активам в составе группы.

В случае наличия объективных свидетельств понесения убытков от обесценения, сумма убытка представляет собой разницу между балансовой стоимостью актива и приведенной стоимостью оцененных будущих потоков денежных средств. Балансовая стоимость актива снижается за счет использования счета резерва, и сумма убытка признается в отчете о совокупном доходе.

Приведенная стоимость ожидаемых будущих денежных потоков дисконтируется по первоначальной эффективной процентной ставке по активу. Если заем предоставлен по переменной процентной ставке, то ставкой дисконтирования для оценки убытков от обесценения будет текущая эффективная процентная ставка. Расчет приведенной стоимости ожидаемых будущих потоков денежных средств по финансовым активам, имеющим обеспечение, отражает денежные средства, которые могут быть получены в случае обращения взыскания, за вычетом затрат на получение и реализацию обеспечения.

Будущие потоки денежных средств в группе ссуд, которые совокупно оцениваются на

*Прилагаемые примечания на страницах 11-41 являются неотъемлемой частью данной отдельной финансовой отчетности*

предмет обесценения, определяются на основе исторической информации об уже имевших место убытках по ссудам, аналогичным по своим характеристикам в составе данной группы, а также с успешности возмещения просроченной задолженности. Историческая информация по убыткам корректируется на основании текущих наблюдаемых данных для отражения существующих на данный момент условий, которые не действовали в период, относящийся к прошлым убыткам, и исключения воздействия тех условий, которые перестали действовать на текущий момент. Оценки изменений будущих потоков денежных средств должны отражать и напрямую коррелировать с соответствующими данными по периодам. Методология и допущения используемые для оценки будущих денежных потоков, регулярно пересматриваются с тем чтобы сократить расхождения между оценками убытков и фактическими результатами.

Начисление процентов по займам предоставленным прекращается, если возможности полного погашения основного долга или процентов представляется сомнительной. После принятия решения о прекращении начисления процентов по предоставленным займам доход в виде предусмотренных договором процентов не отражается в отчете о совокупном доходе. Начисление процентов по займу выданному может быть возобновлено после того, как возникает достаточно высокая вероятность погашения своевременно и в полном объеме основной суммы долга и процентов, оговоренных в кредитном договоре. Сумма начисленных процентов по предоставленным Компанией займам отражается до момента их погашения заемщиком по строке «Займы предоставленные» отчета о финансовом положении.

Если в последующем периоде сумма убытка от обесценения снижается, и это снижение может быть объективно отнесено к событию, наступившему после признания обесценения как, например, повышение кредитного рейтинга дебитора, ранее отраженный убыток от обесценения восстанавливается в отчете о совокупном доходе посредством корректировки созданного резерва.

Активы, погашение которых невозможно, и в отношении которых завершены все необходимые процедуры с целью полного или частичного возмещения и определена окончательная сумма убытка, списываются за счет сформированного резерва под обесценение. Стоимость обесценившихся финансовых активов напрямую не уменьшается.

В соответствии с российским законодательством при списании нереального для взыскания займа и процентов по нему Компания обязана предпринять необходимые и достаточные меры по взысканию указанной ссуды, возможность осуществления которых вытекает из закона, обычаев делового оборота либо договора.

#### ***Обесценение дебиторской задолженности***

В отношении дебиторской задолженности Компания оценивает на индивидуальной основе наличие объективных признаков обесценения для отдельно значимых финансовых активов и в совокупности для финансовых активов, которые не являются отдельно значимыми.

Ниже перечислены основные критерии, на основе которых определяется наличие объективных признаков обесценения дебиторской задолженности предоставленных по отдельно значимым финансовым активам:

- просрочка любого очередного платежа
- значительные финансовые трудности дебитора, подтверждаемые финансовой информацией, находящейся в распоряжении Компании
- угроза банкротства или другая финансовая реорганизация дебитора
- негативное изменение национальных или местных экономических условий, оказывающих воздействие на дебитора
- нарушение договора, например, отказ или уклонение от уплаты задолженности

*Прилагаемые примечания на страницах 11-41 являются неотъемлемой частью данной отдельной финансовой отчетности*

- предоставление кредитором льготных условий по экономическим или юридическим причинам, связанным с финансовыми трудностями дебитора, на что кредитор не решился бы ни при каких других обстоятельствах.

Резерв под обесценение дебиторской задолженности формируется при наличии объективных данных, свидетельствующих о том, что Компания не сможет получить суммы, причитающиеся к уплате в соответствии с первоначальными условиями соглашения.

Сумма резерва представляет собой разницу между балансовой и оценочной возмещаемой стоимостью задолженности, рассчитанной как текущая стоимость ожидаемых денежных потоков.

Суммы дебиторской задолженности и/или предоплаты, погашение которых невозможно, списываются за счет сформированного в отчете о финансовом положении соответствующего резерва под обесценение. Списание осуществляется только после завершения всех необходимых процедур и определения суммы убытка. Восстановление ранее списанных сумм включается в состав прочих доходов.

Если сумма ранее созданного резерва под обесценение снижается благодаря каким-либо событиям после его списания, то восстановление резерва отражается по кредиту строки «Резерв под обесценение дебиторской задолженности» в отчете о совокупном доходе.

#### *Обесценение финансовых активов, имеющих в наличии для продажи*

На каждый конец отчетного периода Компания оценивает наличие объективных признаков обесценения по финансовой инвестиции или группе инвестиций, имеющих в наличии для продажи.

В отношении инвестиций в долевые инструменты, классифицированных как имеющиеся в наличии для продажи, основным критерием, на основе которого определяется наличие объективных признаков убытка от обесценения, является существенное или длительное снижение справедливой стоимости долевой ценной бумаги ниже стоимости ее приобретения. Для определения того, какое снижение стоимости является существенным и/или какое продолжительным, необходимо применять суждение. Для Компании существенным является снижение справедливой стоимости более чем на 20% по сравнению со стоимостью приобретения, продолжительным снижением – снижение стоимости в течение более шести месяцев. Компания также оценивает прочие факторы, такие, как волатильность цены на акцию. Накопленный убыток от обесценения, определенный как разница между стоимостью приобретения и текущей справедливой стоимостью за вычетом убытка от обесценения данного актива, который был первоначально признан на счетах прибылей и убытков, переклассифицируется из прочего совокупного дохода на счета прибылей и убытков.

Убытки от обесценения долевых инструментов не восстанавливаются через счет прибылей и убытков, увеличение справедливой стоимости после обесценения признается непосредственно в составе прочего совокупного дохода.

В отношении долговых инструментов, классифицированных как имеющиеся в наличии для продажи, оценка на наличие признаков обесценения производится по тем же принципам, что и для финансовых активов, учитываемых по амортизированной стоимости. Процентные доходы начисляются на основе сниженной балансовой стоимости, с использованием процентной ставки, примененной для дисконтирования будущих денежных потоков в целях оценки убытков от обесценения.

*Прилагаемые примечания на страницах 11-41 являются неотъемлемой частью данной отдельной финансовой отчетности*

Если в следующем году справедливая стоимость долгового инструмента увеличивается, и это увеличение объективно связано с событием, произошедшим после того, как убытки от обесценения были признаны в отчете о совокупном доходе, то убытки от обесценения восстанавливаются с отражением дохода в отчете о совокупном доходе.

#### **Финансовые обязательства**

Финансовые обязательства классифицируются либо как финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, либо как финансовые обязательства, учитываемые по амортизированной стоимости.

При первоначальном признании финансового обязательства Компания обязана оценивать его по справедливой стоимости, плюс, в случае финансового обязательства, которое не оценивается по справедливой стоимости через прибыль или убыток, затраты по сделке, прямо связанные с приобретением или выпуском финансового обязательства.

Прекращение признания финансового обязательства происходит в случае исполнения, отмены или истечения срока действия соответствующего обязательства.

При замене одного существующего финансового обязательства другим обязательством перед тем же кредитором, на существенно отличающихся условиях или в случае внесения существенных изменений в условия существующего обязательства, первоначальное обязательство прекращает признаваться, а новое обязательство отражается в учете с признанием разницы в стоимости обязательств в отчете о совокупном доходе.

#### **Финансовые обязательства, учитываемые по амортизированной стоимости**

Финансовые обязательства, учитываемые по амортизированной стоимости, включают кредиторскую задолженность.

#### **Кредиторская задолженность**

Кредиторская задолженность состоит из кредиторской задолженности по агентскому вознаграждению и прочей кредиторской задолженности.

Кредиторская задолженность первоначально отражается по первоначальной стоимости. В дальнейшем Компания пересчитывает справедливую стоимость кредиторской задолженности с учетом применения метода дисконтирования.

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 в течение более чем 12 месяцев, относится к долгосрочной кредиторской задолженности.

#### **Взаимозачеты финансовых инструментов**

Финансовые активы и обязательства взаимозачитываются, и в отчете о финансовом положении отражается чистая величина только в тех случаях, когда существует законодательно закрепленное право произвести взаимозачет отраженных сумм, а также намерение либо произвести взаимозачет, либо одновременно реализовать актив и урегулировать обязательство.

*Прилагаемые примечания на страницах 11-41 являются неотъемлемой частью данной отдельной финансовой отчетности*

### ***Инвестиционное имущество***

Инвестиционное имущество - это имущество, находящееся в распоряжении Компании с целью получения арендных платежей или доходов от прироста стоимости имущества или и того и другого, но не для: (а) использования в ходе обычной деятельности Компании, для административных целей; или (б) продажи в ходе обычной деятельности.

Первоначально инвестиционное имущество учитывается по стоимости приобретения и впоследствии переоценивается по справедливой стоимости, которая основывается на ее рыночной стоимости. Рыночная стоимость инвестиционного имущества Компании определяется в результате оценки, осуществляемой независимыми оценщиками, обладающими признанной квалификацией и имеющими профессиональный опыт оценки имущества, аналогичного оцениваемой недвижимости по своему местонахождению и категории. Изменения справедливой стоимости инвестиционного имущества отражаются в отчете о совокупном доходе отдельной строкой.

Компания отражает поступления от арендной платы в отчете о совокупном доходе в составе доходов от инвестиционной деятельности. Прямые операционные расходы (включая ремонт и техническое обслуживание) по инвестиционной собственности отражаются по мере их осуществления в составе прочих расходов в отчете о совокупном доходе.

Имущество, находящееся в процессе строительства или реконструкции для последующего использования в качестве инвестиционной недвижимости, также отражается в составе инвестиционного имущества.

В случае, когда Компания начинает использовать инвестиционное имущество для собственной операционной деятельности, это имущество переводится в категорию «Основные средства», а ее балансовая стоимость на дату реклассификации считается ее учетной стоимостью для целей последующего начисления амортизации.

### ***Основные средства***

Основные средства отражаются по стоимости приобретения, скорректированной до эквивалента покупательной способности российского рубля по состоянию на 31 декабря 2002 года, для активов, приобретенных до 1 января 2003 года либо по переоцененной стоимости, как описано ниже, за вычетом накопленного износа и резерва под обесценение (там, где это необходимо).

На каждую отчетную дату Компания определяет наличие любых признаков обесценения основных средств. Если такие признаки существуют, Компания производит оценку возмещаемой стоимости, которая определяется как наибольшая из двух величин: чистой стоимости продажи актива и стоимости, получаемой в результате его использования. Если остаточная стоимость актива превышает его оценочную возмещаемую стоимость, то стоимость основных средств уменьшается до возмещаемой стоимости, а разница отражается в отчете о совокупном доходе как расход от обесценения основных средств.

Убыток от обесценения, отраженный для какого-либо актива в предыдущие годы, сторнируется, если имело место изменение в оценках, использованных для определения возмещаемой стоимости активов.

Прибыли и убытки, возникающие в результате выбытия основных средств, определяются на основе их балансовой стоимости и отражаются в отчете о совокупном доходе в составе прочих

*Прилагаемые примечания на страницах 11-41 являются неотъемлемой частью данной отдельной финансовой отчетности*

расходов. Затраты на ремонт и техническое обслуживание отражаются в отчете о совокупном доходе в момент их возникновения.

### ***Амортизация***

Амортизация объекта основных средств начинается с момента ввода его в эксплуатацию.

Амортизация начисляется по методу равномерного списания в течение следующих сроков полезного использования:

- Компьютеры и вычислительная техника – 3-6 лет;

В конце срока эксплуатации остаточная стоимость актива представляет собой оценочную сумму, которую Компания получила бы в настоящий момент в случае продажи этого актива, за вычетом оценочных затрат по выбытию, если бы состояние и возраст данного актива соответствовали возрасту и состоянию, которые данный актив будет иметь в конце срока полезного использования. Остаточная стоимость активов и срок их полезного использования пересматриваются и, если необходимо, корректируются на каждую отчетную дату.

### ***Операционная аренда - Компания в качестве арендатора***

Аренда имущества, при которой арендодатель фактически сохраняет за собой риски и выгоды, связанные с правом собственности на объект аренды, классифицируется как операционная аренда. Платежи по договору операционной аренды равномерно списываются на расходы в течение срока аренды и учитываются в отчете о совокупном доходе в составе расходов с распределением на аквизиционные расходы, расходы по урегулированию убытков, общие и административные расходы.

### ***Операционная аренда - Компания в качестве арендодателя***

Компания отражает в отчете о финансовом положении активы, являющиеся предметом операционной аренды в зависимости от характера актива. Арендный доход по договорам операционной аренды равномерно отражается в отчете о совокупном доходе в течение срока аренды в составе доходов от инвестиционной деятельности.

### ***Условные активы и обязательства***

Условные активы не отражаются в отчете о финансовом положении, при этом информация о них раскрывается в финансовой отчетности в тех случаях, когда получение связанных с ними экономических выгод является вероятным.

Условные обязательства не отражаются в отчете о финансовом положении, при этом информация о них раскрывается в финансовой отчетности, за исключением случаев, когда выбытие ресурсов в связи с их погашением является маловероятным.

### ***Резервы***

Резервы признаются, если Компания вследствие определенного события в прошлом имеет юридические или добровольно принятые на себя обязательства, для урегулирования которых с большой степенью вероятности потребуется отток ресурсов, заключающих в себе будущие экономические выгоды, и которые можно оценить с достаточной степенью надежности.

*Прилагаемые примечания на страницах 11-41 являются неотъемлемой частью данной отдельной финансовой отчетности*

### **Налогообложение**

#### **Налог на прибыль**

Расходы по налогообложению отражены в финансовой отчетности в соответствии требованиями действующего законодательства Российской Федерации. Текущие налоговые платежи рассчитываются на основе налогооблагаемой прибыли за год с применением ставок налога на прибыль, действовавших в течение отчетного периода.

Расходы/возмещение по налогу на прибыль включают в себя текущие и отложенные налог и отражаются в отчете о совокупном доходе, за исключением их отнесения непосредственно на капитал в случае, когда они относятся к сделкам, которые также отражаются непосредственно в составе капитала.

Текущие суммы налога представляют собой средства, подлежащие уплате в бюджет или возврату из бюджета в связи с налогооблагаемыми прибылями или убытками текущего или предыдущего периода. В случае разрешения к выпуску финансовой отчетности до момента подачи соответствующих налоговых деклараций, отражаемые в ней суммы налога основываются на оценочных данных.

Отложенный налог на прибыль рассчитывается по методу балансовых активов и обязательств в отношении всех налоговых убытков к переносу и временных разниц между налогооблагаемой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью для целей финансовой отчетности.

Отложенные суммы налога оцениваются по ставкам налогообложения, фактически вступившим в силу на конец отчетного периода, или которые, как ожидается, будут применяться в течение периода восстановления временных разниц или использования перенесенных с прошлых периодов налоговых убытков. Отложенные налоговые активы и обязательства зачитываются друг против друга, если имеется юридически закрепленное право зачета текущих налоговых активов и обязательств. Отложенные налоговые активы в отношении вычитаемых временных разниц и налоговых убытков отражаются в той степени, в какой существует вероятность получения достаточной налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть использованы указанные вычеты. Для определения суммы отложенных налоговых активов, которую можно признать в финансовой отчетности, на основании вероятных сроков и размера будущей налогооблагаемой прибыли, а также будущих стратегий налогового планирования, необходимо суждение руководства.

Помимо этого, в Российской Федерации действуют различные операционные налоги, применяющиеся в отношении Компании. Эти налоги отражаются в отчете о совокупном доходе в составе общих и административных расходов.

#### **Отражение доходов и расходов**

Доходы/ (расходы) Компании представляют собой доходы / (расходы), полученные/ (понесенные) по операциям доверительного управления, доходы/ (расходы) от инвестиционной деятельности и прочие доходы/ (расходы).

Доходы по операциям доверительного управления, и другие доходы и расходы отражаются по методу начисления после предоставления услуги. Этот же принцип применяется в отношении прочих услуг, которые оказываются на постоянной основе в течение длительного периода времени.

*Прилагаемые примечания на страницах 11-41 являются неотъемлемой частью данной отдельной финансовой отчетности*

Доходы от инвестиционной деятельности состоят из доходов по инвестиционно-недвижимости, доходов от аренды инвестиционной недвижимости, доходы за вычетом расходов от операций иностранной валютой. К расходам по инвестиционной деятельности относятся расходы на содержание инвестиционной недвижимости, а также убытки от предоставления займов по ставкам ниже рыночных.

Процентные доходы и расходы отражаются в отчете о совокупном доходе по всем долговым инструментам по методу начисления и рассчитываются по методу эффективной процентной ставки. Метод эффективной процентной ставки – это метод расчета амортизированной стоимости финансового актива или финансового обязательства и распределения процентных доходов и процентных расходов на соответствующий период. Эффективная процентная ставка – это ставка дисконтирования расчетных будущих денежных выплат или поступлений на ожидаемый срок действия финансового инструмента до чистой балансовой стоимости финансового актива или финансового обязательства. При расчете эффективной процентной ставки Компания оценивает потоки денежных средств с учетом всех договорных условий в отношении финансового инструмента, но не учитывает будущие убытки по кредитам. Такой расчет включает все комиссии и сборы, уплаченные и полученные сторонами договора, составляющие неотъемлемую часть эффективной ставки процента, затраты по сделке, а также все прочие премии или дисконты.

Процентные доходы включают купонные доходы, полученные по финансовым активам с фиксированным доходом, наращенные дисконты и премии по векселям и другим дисконтным инструментам. В случае если возникает сомнение в своевременном погашении выданных кредитов, они переоцениваются до возмещаемой стоимости с последующим отражением процентного дохода на основе процентной ставки, которая использовалась для дисконтирования будущих денежных потоков с целью оценки возмещаемой стоимости.

Прочие доходы и расходы отражаются по методу начисления после предоставления услуги. Этот же принцип применяется в отношении прочих услуг, которые оказываются на постоянной основе в течение длительного периода времени.

#### ***Вознаграждения и отчисления в фонды социального страхования***

На территории Российской Федерации Компания осуществляет отчисления страховых взносов. Данные выплаты отражаются по методу начислений. Страховые взносы включают в себя взносы в Пенсионный фонд, Фонд социального страхования и Фонд обязательного медицинского страхования в отношении сотрудников Компании. У Компании отсутствует собственная схема пенсионного обеспечения. Расходы на заработную плату, взносы в государственный пенсионный фонд и фонд социального страхования, оплаченные ежегодные отпуска и больничные, премии и неденежные льготы начисляются по мере оказания соответствующих услуг сотрудниками Компании и отражаются в отчете о совокупном доходе по строке «Расходы на содержание персонала».

#### ***Взаимозачеты***

Финансовые активы и обязательства взаимозачитываются, и в отчете о финансовом положении отражается чистая величина только в тех случаях, когда существует законодательно установленное право произвести взаимозачет отраженных сумм, а также намерение либо произвести взаимозачет, либо одновременно реализовать актив и урегулировать обязательство.

#### ***Переоценка иностранной валюты***

*Прилагаемые примечания на страницах 11-41 являются неотъемлемой частью данной отдельной финансовой отчетности*

Операции в иностранных валютах первоначально пересчитываются в функциональную валюту по обменному курсу Банка России, действующему на дату операции. Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранных валютах, пересчитываются в функциональную валюту по обменному курсу Банка России, действующему на отчетную дату. Прибыли и убытки, возникающие при пересчете операций в иностранных валютах отражаются в отчете о совокупном доходе по строке «Доходы за вычетом расходов переоценки иностранной валюты». Немонетарные статьи, отражаемые по фактической стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по обменному курсу Банка России, действующему на дату операции. Немонетарные статьи, отражаемые по справедливой стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по обменному курсу, действующему на дату определения справедливой стоимости.

На дату финансовой отчетности активы и обязательства компаний, функциональная валюта которых отличается от валюты представления отчетности компании, пересчитываются в российские рубли по курсу на отчетную дату, а их отчеты о совокупном доходе пересчитываются по средневзвешенному годовому курсу. Курсовые разницы, возникающие при таком пересчете, отражаются в статье капитала.

#### ***Бухгалтерский учет в условиях гиперинфляции***

С 1 января 2003 года Российская Федерация перестала отвечать критериям, установленным МСФО 29 «Финансовая отчетность в условиях гиперинфляции». Неденежные статьи по состоянию на последующие отчетные даты и результаты деятельности за последующие отчетные периоды отражаются в учете в размере фактических, номинальных сумм. Компания не производила корректировок статей баланса, связанных с учетом гиперинфляции, т.к. влияние этих корректировок на отчетность отсутствует или незначительно.

#### **5. Существенные учетные суждения и оценки**

Подготовка финансовой отчетности Компании требует от ее руководства определения оценочных значений и допущений относительно будущего развития событий. Реальное развитие событий редко в точности совпадает со сделанными оценками. Ниже описаны оценки и предположения, неопределенность в отношении которых может привести к результатам, которые могут потребовать существенных корректировок балансовой стоимости оцениваемого актива или обязательства в будущем.

##### ***Неопределенность оценок***

Для применения учетной политики Компании руководство использовало свои суждения и делало оценки в отношении определения сумм, признанных в финансовой отчетности. Ниже представлены наиболее существенные случаи использования суждений и оценок:

##### ***Резерв под обесценение***

##### ***Дебиторская задолженность***

Компания регулярно проводит тестирование дебиторской задолженности на предмет обесценения. Невозмещаемые суммы списываются непосредственно на прибыли и убытки.

Оценка резерва под обесценение дебиторской задолженности основывается на следующих принципах:

*Прилагаемые примечания на страницах 11-41 являются неотъемлемой частью данной отдельной финансовой отчетности*

- дебиторская задолженность, просроченная более чем на 30 дней, делится на группы в зависимости от периода просрочки: 31-60 дней, 61-90 дней, 91-180 дней, 181-270 дней, 271-365 дней и свыше 366 дней;
- под дебиторскую задолженность по договорам, срок которых истек на отчетную дату, резерв создается в размере 100%,

Последующий анализ развития просроченной дебиторской задолженности подтверждает данный подход. По мнению руководства Компании, данная тенденция не изменится в будущем, и данный подход может использоваться для оценки суммы взыскиваемой задолженности по состоянию на конец отчетного периода.

### ***Налог на прибыль***

Определение суммы обязательств по налогу на прибыль в значительной степени является предметом субъективного суждения в связи со сложностью законодательной базы. Некоторые суждения, сделанные руководством Компании при определении величины налога, могут быть рассмотрены иначе налоговыми органами. Компания признает обязательства по налогам, которые могут возникнуть по результатам налоговых проверок, на основе оценки потенциальных дополнительных налоговых обязательств. В случае если итоговый результат по различным налоговым спорам будет отличаться от отраженных сумм, данная разница может оказать влияние на суммы текущего и отложенного налога на прибыль в том периоде, в котором она будет выявлена. По состоянию на 31 декабря 2016 года руководство полагает, что его интерпретация соответствующего законодательства является адекватной, и что налоговая позиция Компании будет подтверждена.

Отложенные налоговые активы признаются по всем вычитаемым временным налоговым разницам и неиспользованным налоговым убыткам в той степени, в которой существует значительная вероятность того, что будет получена налогооблагаемая прибыль, против которой могут быть зачтены вычитаемые временные разницы или неиспользованные налоговые убытки. Для определения суммы отложенных налоговых активов, которую можно признать в финансовой отчетности на основании вероятных сроков и размера будущей налогооблагаемой прибыли, а также будущих стратегий налогового планирования, необходимо суждение руководства.

### ***Справедливая стоимость финансовых инструментов***

Если справедливая стоимость финансовых активов и финансовых обязательств, отраженная в отчете о финансовом положении, не может быть определена на основании цен на активном рынке, она определяется с использованием различных моделей оценок, включающих математические модели. Исходные данные для таких моделей определяются на основании наблюдаемого рынка, если такое возможно; в противном случае, для определения справедливой стоимости необходимо применять суждение.

**6. Основные средства, нематериальные активы и инвестиционное имущество**

	Компьютерное оборудование	Итого основных средств
<b>По состоянию на 1 Января 2015</b>	<b>74</b>	<b>74</b>
Поступления	-	-
Выбытия	-	0
<b>По состоянию на 31 Декабря 2015</b>	<b>74</b>	<b>74</b>
Поступления	47	47
Выбытия	-	-
<b>По состоянию на 31 Декабря 2016</b>	<b>121</b>	<b>121</b>
<b>Накопленная амортизация и обесценение</b>		
<b>По состоянию на 1 Января 2015</b>	<b>(33)</b>	<b>(33)</b>
Начисленная амортизация	(25)	(25)
Выбытие	-	-
<b>По состоянию на 31 Декабря 2015</b>	<b>(58)</b>	<b>(58)</b>
Начисленная амортизация	(25)	(25)
Выбытие	-	-
<b>По состоянию на 31 Декабря 2016</b>	<b>(83)</b>	<b>(83)</b>
<b>Балансовая стоимость</b>		
<b>По состоянию на 31 Декабря 2015</b>	<b>16</b>	<b>16</b>
<b>По состоянию на 31 Декабря 2016</b>	<b>38</b>	<b>38</b>

**7. Инвестиционное имущество**

	31.12.2016	31.12.2015
Земля	-	19 707
Здания	-	1 163
<b>Итого</b>	<b>-</b>	<b>20 870</b>

**8. Торговая и прочая дебиторская задолженность**

	31.12.2016	31.12.2015
Торговая дебиторская задолженность	400	2 092
Авансы выданные	245	9
Переплата по налогам и сборам	-	361
Задолженность по выплате за землю	-	563
Прочая	6	730
	<b>651</b>	<b>3 755</b>
за вычетом резерва под обесценение	-	(730)
<b>Итого</b>	<b>651</b>	<b>3 025</b>

Прилагаемые примечания на страницах 11-42 являются неотъемлемой частью данной отдельной финансовой отчетности

Изменение резерва под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности представлено ниже:

	2016	2015
<b>Резерв под обесценение дебиторской задолженности по операциям страхования и перестрахования на 1 января</b>	(730)	(730)
Создание/списание резерва под обесценение дебиторской задолженности в течение года	730	-
<b>Резерв под обесценение дебиторской задолженности по операциям страхования и перестрахования на 31 декабря</b>	-	(730)

Торговая и прочая дебиторская задолженность, кроме той, по которой создан резерв под обесценение, не является просроченной по состоянию на 31 декабря 2016 и 2015 года.

#### **9. Счета и депозиты в банках**

	31.12.2016	31.12.2015
Депозиты в банках		
- в рублях	17 242	-
- в долларах	69 258	88 062
<b>Итого</b>	<b>86 500</b>	<b>88 062</b>

Депозиты в банках по состоянию на 31 декабря 2016 года включают остатки на счетах в 2 (двух) российских банках ПАО «Сбербанк России» и АО «АЛЬФА-БАНК» на общую сумму 17 200 тыс. рублей и 69 217 тыс. рублей соответственно (2015 г.: в 1 (одном) российском банке ПАО «Сбербанк России» на общую сумму 88 000 тыс. рублей;). Сроки погашения депозитов по состоянию на 31.12.2016 от 15 до 31 дня.

По состоянию на 31 декабря 2016 и 2015 года отсутствуют просроченные и/или обесцененные остатки по депозитам в банках.

По всем депозитам в банках проценты начисляются по фиксированной ставке.

Значения балансовой стоимости, раскрытые выше, приближены к значениям справедливой стоимости по состоянию на отчетную дату.

*Общество с ограниченной ответственностью «Маяк Эстейт-Менеджмент»  
Примечания к отдельной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2016 год  
(в тысячах российских рублей)*

**10. Денежные средства и их эквиваленты**

	<i>31.12.2016</i>	<i>31.12.2015</i>
Текущие счета		
- в рублях	18	236
<b>Итого</b>	<b>18</b>	<b>236</b>

В состав денежных средств и их эквивалентов по состоянию на 31 декабря 2016 и 2015 года входят остатки в 2 (двух) российских банках АО «Альфа-Банк» и ПАО «Сбербанк России», 92% из которых приходятся на ПАО «Сбербанк России» и 8% на АО «Альфа-Банк» (2015 г.: ПАО «Сбербанк России» 54%, АКБ «Абсолют Банк» 31%, АО «Альфа-Банк»; 15%).

**11. Налог на прибыль**

Расходы по налогу на прибыль включают следующие компоненты:

	<i>2016</i>	<i>2015</i>
<b>Текущий налог на прибыль</b>		
Текущий расход по налогу на прибыль	-	(1 916)
<b>Отложенный налог на прибыль</b>		
Отложенный доход / (расход) по налогу на прибыль	5 279	(125)
<b>Итого</b>	<b>5 279</b>	<b>(2 041)</b>

Текущая ставка налога на прибыль, применяемая к большей части прибыли Компания, составляет 20% (2015 г.: 20%).

Ниже представлено сопоставление теоретического налогового расхода с фактическим расходом по налогообложению.

	<i>2016</i>	<i>2015</i>
<b>Прибыль/убыток до налогообложения</b>	<b>25 993</b>	<b>(626)</b>
Налог на прибыль, рассчитанный по ставке 20 %	(5 199)	125
Прочее	10 478	(2 166)
<b>Итого налог на прибыль отраженный в отчетности по эффективной ставке</b>	<b>5 279</b>	<b>(2 041)</b>

Различия между требованиями МСФО и налоговым законодательством приводят возникновению временных разниц, которые рассчитываются как разницы между балансовой стоимостью ряда активов и обязательств для целей составления финансовой отчетности и налоговой базой. Изменение временных разниц оказывает влияние на общую сумму налога по ставке 20% за исключением процентного дохода по государственным и муниципальным ценным бумагам, облагаемого налогом на прибыль по ставке 9-15%.

Чистое отложенное налоговое обязательство представляет сумму налога на прибыль, которая может быть уплачена при реализации активов и отражается как отложенное налоговое обязательство в отдельном отчете о финансовом положении Компании.

*Прилагаемые примечания на страницах 11-42 являются неотъемлемой частью данной отдельной финансовой отчетности*

**Общество с ограниченной ответственностью «Маяк Эстейт-Менеджмент»**  
**Примечания к отдельной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2016 год**  
**(в тысячах российских рублей)**

Чистый отложенный налоговый актив представляет собой сумму налога на прибыль, которая может быть зачтена против будущих налогов на прибыль, и отражается как отложенный налоговый актив в отдельном отчете о финансовом положении Компании.

Расходы по налогу на прибыль за год	31 декабря 2015 года	Отражено в составе прибыли или убытка	Продажа дочерней компании	31 декабря 2016 года
Налоговый эффект по вычитаемым временным налоговым разницам				
Торговая и прочая дебиторская задолженность	10	11		21
Резерв отпусков	15	30		45
Отложенный налоговый актив с налогового убытка		5 238	(1 252)	3 986
<b>Всего требований по отложенному налогу до признания налогового убытка, перенесенного на будущие отчетные периоды</b>	<b>25</b>	<b>5 279</b>	<b>(1 252)</b>	<b>4 052</b>
Налоговый эффект по налогооблагаемым временным разницам				
<b>Всего обязательств по отложенному налогу</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Чистые требования(обязательства) по отложенному налогу</b>	<b>25</b>	<b>5 279</b>	<b>(1 252)</b>	<b>4 052</b>

Остатки по расчетам по налогу на прибыль представлены ниже:

	31.12.2016	31.12.2015
Кредиторская задолженность по налогу на прибыль	-	(507)

**12. Займы полученные**

	31.12.2016	31.12.2015
Займы полученные		
- в рублях	-	46 950
Проценты начисленные		
- в рублях	-	1 841
<b>Итого</b>	<b>-</b>	<b>48 791</b>

Прилагаемые примечания на страницах 11-42 являются неотъемлемой частью данной отдельной финансовой отчетности

*Общество с ограниченной ответственностью «Маяк Эстейт-Менеджмент»  
Примечания к отдельной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2016 год  
(в тысячах российских рублей)*

**13. Торговая и прочая кредиторская задолженность**

	<i>31.12.2016</i>	<i>31.12.2015</i>
Торговая кредиторская задолженность	10	2 999
Задолженность по прочим налогам	-	146
Задолженность перед персоналом, включая резерв отпусков	225	79
Прочая	-	9
<b>Итого</b>	<b>235</b>	<b>3 233</b>

**14. Уставный капитал**

Ниже представлена информация об участниках Компании на 31.12.2016, 31.12.2015 соответственно:

Наименование участника	<i>31.12.2016</i>		<i>31.12.2015</i>	
	Размер доли, %	Стоимость	Размер доли, %	Стоимость
Савельева Ирина Сергеевна	0,005%	5	-	-
Частная Акционерная Компания с ограниченной ответственностью «Грефет Лимитед» (Республика Кипр)	99,995%	88 200	99,995%	88 200
Володина Людмила Владимировна	-	-	0,005%	5
<b>Итого:</b>	<b>100</b>	<b>88 205</b>	<b>100</b>	<b>88 205</b>

Уставный капитал зарегистрирован и полностью оплачен.

**15. Выручка**

	<i>2016</i>	<i>2015</i>
Выручка от реализации услуг ДУ	4 800	4 800
<b>Итого</b>	<b>4 800</b>	<b>4 800</b>

**16. Процентные доходы и дивиденды**

	<i>2016</i>	<i>2015</i>
Дивиденды	-	3 143
Процентные доходы	893	6 843
<b>Итого</b>	<b>893</b>	<b>9 986</b>

*Прилагаемые примечания на страницах 11-42 являются неотъемлемой частью данной отдельной финансовой отчетности*

**17. Чистая прибыль (убыток) от операций с финансовыми инструментами оцениваемыми по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период**

	2016	2015
Результат покупки/продажи ЦБ	-	(402)
Переоценка ЦБ	-	(4 640)
<b>Итого</b>	-	<b>(5 042)</b>

**18. Чистая прибыль (убыток) от реализации недвижимого имущества**

	2016	2015
Поступления от продажи инвестиционного имущества	20 507	2 568
Балансовая стоимость реализованного имущества	(20 480)	(1 020)
<b>Итого</b>	<b>27</b>	<b>1 548</b>

**19. Продажа дочерней компании**

12 сентября 2016 г. Компания продала полностью свою долю 99,9% в дочерней компании ООО "Максистерейдж" по номинальной стоимости 509 тыс. руб.

Стоимость чистых обязательств ООО "Максистерейдж" на дату продажи представлена ниже:

	<u>12.09.2016</u>
<b>АКТИВЫ</b>	
Отложенные налоговые активы	1 251
Финансовые активы, изменение справедливой стоимости которых отражается через счета прибылей и убытков	24
Торговая и прочая дебиторская задолженность	384
Денежные средства и их эквиваленты	32
<b>Всего активов</b>	<u><b>1 691</b></u>
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>	
Займы полученные	51 659
Торговая и прочая кредиторская задолженность	34
Кредиторская задолженность по текущему налогу на прибыль	81
<b>Всего обязательств</b>	<u><b>51 774</b></u>
<b>Чистые обязательства</b>	<u><b>(50 083)</b></u>

Чистые обязательства, приходящиеся на долю основного акционера, составили 50 034 тыс. руб. Таким образом, чистая прибыль от продажи дочерней компании составила 50 543 тыс. руб.

**20. Общехозяйственные и административные расходы**

	<i>2016</i>	<i>2015</i>
Услуги сторонних организаций	3 792	1 678
Заработная плата персонала, включая социальные взносы	3 622	3 751
Операционная аренда и содержание зданий	1 430	774
Расходы на ПО	295	116
Комиссия банка	240	363
Материальные расходы	158	0
Расходы на связь	139	138
Амортизация	25	25
Налоги	2	160
Расходы на ремонт	-	2 525
Прочие	239	591
<b>Итого</b>	<b>9 942</b>	<b>10 121</b>

**21. Условные обязательства**

*Судебные разбирательства*

Периодически в процессе осуществления своей нормальной деятельности на рынке Компания сталкивается с различными видами юридических претензий. На основе собственной оценки и рекомендаций внутренних и внешних профессиональных консультантов, руководство Компании считает, что разбирательства не приведут к существенным убыткам для Компании, в отношении тех исков, по которым не был сформирован соответствующий резерв.

*Обязательства по операционной аренде*

Компания не заключала нерасторгаемых договоров по аренде помещения.

## 22. Управление рисками

Управление рисками лежит в основе операционной деятельности и является существенным элементом деятельности Компании. Рыночный риск, включающий в себя риск изменения валютных курсов, риск изменения процентных ставок и курса ценных бумаг, валютный риск, кредитный риск и риск ликвидности являются основными финансовыми рисками, с которыми сталкивается Компания в процессе осуществления своей деятельности.

### (а) Политика и процедуры по управлению рисками

Политика Компании по управлению рисками нацелена на определение, анализ и управление рисками, которым подвержена Компания, на установление лимитов рисков и соответствующих контролей, а также на постоянную оценку уровня рисков и их соответствия установленным лимитам. Политика и процедуры по управлению рисками пересматриваются на регулярной основе с целью отражения изменений рыночной ситуации, предлагаемых продуктов и услуг и появляющейся лучшей практики.

Руководство несет ответственность за надлежащее функционирование системы контроля по управлению рисками. Правление несет ответственность за управление ключевыми рисками и одобрение политик и процедур по управлению рисками, а также за одобрение крупных сделок.

Как внешние, так и внутренние факторы риска выявляются и управляются в рамках организационной структуры Компании. Особое внимание уделяется разработке карт рисков, которые используются для выявления всего перечня факторов риска и служат основой для определения уровня достаточности текущих процедур по снижению рисков.

### (б) Рыночный риск

Рыночный риск – это риск изменения справедливой стоимости финансового инструмента или будущих потоков денежных средств по указанному финансовому инструменту вследствие изменения рыночных цен. Рыночный риск состоит из валютного риска, риска изменения процентных ставок, а также других ценовых рисков. Рыночный риск возникает по открытым позициям в отношении процентных, валютных и долевого финансовых инструментов, подверженных влиянию общих и специфических изменений на рынке и изменений уровня волатильности рыночных цен.

Задачей управления рыночным риском является управление и контроль над тем, чтобы подверженность рыночному риску не выходила за рамки приемлемых параметров, при этом обеспечивая оптимизацию доходности, получаемой за принятый риск.

### (в) Риск изменения процентных ставок

Компания принимает на себя риск, связанный с влиянием колебаний рыночных процентных ставок на ее финансовое положение и потоки денежных средств. Такие колебания могут повышать уровень процентной маржи, однако в случае неожиданного изменения процентных ставок процентная маржа может также снижаться или вызывать убытки.

В таблице далее представлен анализ чувствительности прибыли до налогообложения Компании к изменению рыночных процентных ставок по депозитам и векселям.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Параллельное увеличение процентных ставок на 1%	865	881
Параллельное уменьшение процентных ставок на 1%	(865)	(881)

Прилагаемые примечания на страницах 11-42 являются неотъемлемой частью данной отдельной финансовой отчетности

**(г) Валютный риск**

Компания может иметь активы и обязательства, выраженные в нескольких иностранных валютах. Валютный риск возникает в случаях, когда имеющиеся или прогнозируемые активы, выраженные в какой-либо иностранной валюте, больше или меньше по величине имеющихся или прогнозируемых обязательств, выраженных в той же валюте.

По состоянию на 31 декабря 2016 Компания имеет депозиты в долларах на сумму 69 258 тыс. рублей (2015: 88 032 тыс. рублей).

**На 31 декабря 2016 г.**

	<b>Воздействие на прибыль или убыток</b>	<b>Воздействие на собственный капитал</b>
Укрепление доллара США на 10 %	6 926	6 926
Ослабление доллара США на 10 %	(6 926)	(6 926)

**На 31 декабря 2015 г.**

	<b>Воздействие на прибыль или убыток</b>	<b>Воздействие на собственный капитал</b>
Укрепление доллара США на 10 %	8 806	8 806
Ослабление доллара США на 10 %	(8 806)	(8 806)

**(д) Кредитный риск**

Портфель ценных бумаг Компании с фиксированной доходностью и займов выданных подвержен кредитному риску. Данный риск определяется, как риск потенциальных убытков в результате негативных изменений способности заемщика погасить задолженность. Целью Компании является получение конкурентной доходности посредством инвестиций в диверсифицированные портфели ценных бумаг. Компания управляет риском путем установления лимитов к кредитному рейтингу заемщиков.

У Компании также имеется прочая дебиторская задолженность, подверженная кредитному риску. Наиболее подвержены текущие счета и депозиты в банках, а так же торговая дебиторская задолженность. В целях минимизации риска по текущим счетам и депозитам в банках Компания чаще всего размещает средства в крупных российских банках. В целях минимизации риска того, что кредитор не выполнит свои обязательства, Компания проводит мониторинг дебиторской задолженности, которая близка к погашению.

**(е) Риск ликвидности**

Риск ликвидности – это риск того, что Компания может столкнуться со сложностями в привлечении денежных средств для выполнения своих обязательств. Риск ликвидности возникает при несовпадении по срокам погашения активов и обязательств. Совпадение и/или контролируемое несовпадение по срокам погашения и процентным ставкам по активам и обязательствам является основополагающим моментом в управлении финансовыми институтами, включая Компанию. Вследствие разнообразия проводимых операций и связанной с ними неопределенности, полное совпадение по срокам погашения активов и обязательств не является для финансовых институтов обычной практикой, что дает возможность увеличить прибыльность операций, однако, повышает риск возникновения убытков.

Компания поддерживает необходимый уровень ликвидности с целью обеспечения постоянного наличия денежных средств, необходимых для выполнения всех обязательств по мере

*Прилагаемые примечания на страницах 11-42 являются неотъемлемой частью данной отдельной финансовой отчетности*

наступления сроков их погашения. Политика Компании по управлению ликвидностью рассматривается и утверждается руководством.

ж) Географический риск

Все операции Компания проводит на территории России.

### 23. Операции со связанными сторонами

Для целей составления данной финансовой отчетности стороны считаются связанными, если одна из них имеет возможность контролировать другую или оказывать существенное влияние при принятии другой стороной финансовых и операционных решений, как изложено в МСФО 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах». При рассмотрении всех возможных взаимоотношений со связанными сторонами принимается во внимание экономическое содержание таких взаимоотношений, а не только их юридическая форма. Связанными сторонами Компании являются:

	Страна нахождения	Деятельность
<b>Физические лица</b>		
Кузин Андрей Иванович	Россия	Управляющий директор
<b>Юридические лица</b>		
Частная Акционерная Компания с ограниченной ответственностью «Грефет Лимитед» (Республика Кипр)	Россия	Участник Компании

Операций со связанными сторонами в 2016 и 2015 годах не было.

Вознаграждение ключевому управленческому персоналу включает в себя следующие позиции:

	2016	2015
Краткосрочные вознаграждения всего, в том числе:	870	874
расходы на оплату труда, включая премии и компенсации	671	672
страховые взносы на ОМС, ОПС и в ФСС	199	202

Конечным бенефициаром ООО «Маяк Эстейт-Менеджмент» на 31.12.2016 г. является Диана Агатоклеус (Diana Agathokleous, Кипр, Адрес: Makedonias, 2B, 4540, Paramytha, Limassol), 100% собственник Акционерной компании с ограниченной ответственностью «Грефет Лимитед».

Кузин А.И.

Управляющий директор

“24” апреля 2017 г.



Всего прошито, пронумеровано и скреплено печатью  
*Сорок два* (42) листов.

Генеральный директор  
ООО ННФ «Информмаудитсервис»  
Брюханов М.Ю.

