



АУДИТОРСКАЯ
КОМПАНИЯ

ИНСТИТУТ
ПРОБЛЕМ
ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам
Общества с ограниченной ответственностью
«УК Капитал-Инвест»

Аудируемое лицо

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания Капитал-Инвест» (далее по тексту – ООО «УК Капитал-Инвест»).

Государственный регистрационный номер: 1167746420478.

Место нахождения: 107140, Российская Федерация, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 3, стр. 1, помещение I, комната 18.

Аудитор

Наименование: Акционерное общество «Аудиторская Компания Институт Проблем Предпринимательства».

Государственный регистрационный номер: 1027809211210.

Место нахождения (юридический адрес): 191123, Российская Федерация, Санкт-Петербург, ул. Шпалерная, д.24, пом.59-А.

Почтовый адрес: 191119, г. Санкт-Петербург, ул. Марата, д.92, лит. А.

Членство в саморегулируемой организации аудиторов: Ассоциация «Содружество» (СРО ААС). Основной регистрационный номер записи в государственном реестре аудиторов и аудиторских организаций: 11606048548.

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой финансовой отчетности ООО «УК Капитал-Инвест», состоящей из отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2018 года и отчетов о совокупном доходе, изменениях в капитале и движении денежных средств за 2018 год, а также примечаний к годовой финансовой отчетности, состоящих из краткого изложения основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая годовая финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «УК Капитал-Инвест» по состоянию на 31 декабря 2018 года, а также его финансовые результаты деятельности и движение денежных средств за 2018 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Основание для выражения мнения

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

Ответственность руководства аудируемого лица за годовую финансовую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной годовой финансовой отчетности в соответствии с МСФО и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой

финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Ответственность аудитора за аудит годовой финансовой отчетности

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

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

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

искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

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

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

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством Общества, которое наделено полномочиями лиц, отвечающих за корпоративное управление, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о

значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

«27» марта 2019 г.

Генеральный директор
АО «Аудиторская Компания
Институт Проблем Предпринимательства»:


Мочуловская
Наталья Юрьевна
(Квалификационный аттестат аудитора
№02-000164 от 09.04.2012г., ОРН 21606052656)

**ООО «Управляющая Компания Капитал-Инвест»
ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ,
ПОДГОТОВЛЕННАЯ В СООТВЕТСТВИИ С
МЕЖДУНАРОДНЫМИ СТАНДАРТАМИ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (МСФО),
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА**

СОДЕРЖАНИЕ

	Страница
Отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2018 года	3
Отчет о совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2018 года	4
Отчет об изменениях в капитале за год, закончившийся 31 декабря 2018 года	5
Отчет о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2018 года	6
1 Общие сведения	7
2 Основные принципы подготовки отчетности	8
3 Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию	15
4 Торговая и прочая дебиторская задолженность	16
5 Финансовые вложения	16
6 Денежные средства и их эквиваленты	17
7 Капитал	17
8 Торговая и прочая кредиторская задолженность	17
9 Резервы	18
10 Выручка	18
11 Административно-управленческие расходы	19
12 Прочие доходы и расходы	19
13 Финансовые доходы и расходы	19
14 Налог на прибыль	20
15 Финансовые риски	21
16 Справедливая стоимость	23
17 Судебные разбирательства	23
18 Операции со связанными сторонами	24
19 События после отчетной даты	24

ООО "Управляющая Компания Капитал-Инвест"

Отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2018 года
(в тысячах российских рублей)

	Примечание	31 декабря 2018	31 декабря 2017	31 декабря 2016
АКТИВЫ				
Внеоборотные активы				
Основные средства		-	-	-
Нематериальные активы		-	-	-
Отложенные налоговые активы	14	167	139	13
Прочие внеоборотные активы		-	-	-
Итого внеоборотные активы		167	139	13
Оборотные активы				
Запасы		-	-	-
Торговая и прочая дебиторская задолженность	4	395	237	83
Авансы выданные		65	56	21
Прочие краткосрочные активы		15	37	12
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	5	20 660	20 400	12 950
Денежные средства и денежные эквиваленты	6	49	58	170
Итого оборотные активы		21 184	20 788	13 236
ВСЕГО АКТИВОВ		21 351	20 927	13 249
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И КАПИТАЛ				
Капитал				
Уставный капитал	7	21 300	21 300	13 300
Накопленный убыток		(383)	(558)	(51)
Итого капитал		20 917	20 742	13 249
Долгосрочные обязательства				
Отложенные налоговые обязательства	14	-	-	-
Итого долгосрочные обязательства		-	-	-
Краткосрочные обязательства				
Торговая и прочая кредиторская задолженность	8	-	1	-
Авансы полученные		-	-	-
Задолженность по налогам		82	40	-
Задолженность по заработной плате		-	-	-
Начисленные обязательства	9	352	144	-
Итого краткосрочные обязательства		434	185	-
ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		21 351	20 927	13 249

Примечания на страницах 7-24 составляют неотъемлемую часть данной финансовой отчетности.

Гринева Наталья Евгеньевна
Директор
ООО «Управляющая Компания Капитал-Инвест»

22 марта 2019 года

Управляющая
Компания
Капитал-Инвест

ООО "Управляющая Компания Капитал-Инвест"
Отчет о совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2018 года
(в тысячах российских рублей)

	Примечание	За год, закончившийся 31 декабря 2018 года	За год, закончившийся 31 декабря 2017 года
Выручка	10	3 308	798
Себестоимость		-	-
ВАЛОВАЯ ПРИБЫЛЬ		3 308	798
Административные и коммерческие расходы	11	(4 247)	(2 302)
Прочие доходы (расходы)	12	(251)	(161)
ОПЕРАЦИОННАЯ ПРИБЫЛЬ		(1 191)	(1 665)
Финансовые доходы (расходы)	13	1 073	1 032
Курсовые разницы		-	-
ПРИБЫЛЬ ДО НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ		(117)	(633)
Налог на прибыль	14	14	126
ПРИБЫЛЬ ЗА ГОД		(103)	(507)
Прочий совокупный доход: Изменение резерва пересчета иностранной валюты		-	-
СОВОКУПНЫЙ ДОХОД ЗА ГОД		(103)	(507)

Примечания на страницах 7-24 составляют неотъемлемую часть данной финансовой отчетности.

Гринева Наталья Евгеньевна
Директор
ООО «Управляющая Компания Капитал-Инвест»

Гринева
Управляющая
Компания
Капитал-Инвест
22 марта 2019 года

ООО "Управляющая Компания Капитал-Инвест"
Отчет об изменениях в капитале за год, закончившийся 31 декабря 2018 года
(в тысячах российских рублей)

	Уставный капитал	Добавочный капитал	Накопленный убыток	Итого
На 01 января 2017 года	13 300	-	(51)	13 249
Увеличение номинальной стоимости акций	8 000	-	-	8 000
Чистая прибыль (убыток) текущего периода	-	-	(507)	(507)
На 31 декабря 2017 года	21 300	-	(558)	20 742
Увеличение номинальной стоимости акций	-	-	-	-
Вклад собственника	-	-	278	278
Чистая прибыль (убыток) текущего периода	-	-	(103)	(103)
На 31 декабря 2018 года	21 300	-	(383)	20 917

Примечания на страницах 7-24 составляют неотъемлемую часть данной финансовой отчетности.

Гринева Наталья Евгеньевна
Директор
ООО «Управляющая Компания Капитал-Инвест»


Управляющая Компания Капитал-Инвест
22 марта 2019 года



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

(в тысячах российских рублей)

	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
Движение денежных средств от операционной деятельности:		
Прибыль/ (убыток) до налогообложения	(117)	(633)
Корректировки для приведения чистой прибыли к операционной:	-	-
Прочие операционные расходы	-	-
Финансовые расходы (доходы)	(1 098)	(1 007)
Прочие краткосрочные обязательства	207	144
Денежные потоки от операционной деятельности до изменений оборотного капитала, уплаты налога на прибыль и изменения прочих активов и обязательств	(1 008)	(1 497)
Изменения в оборотном капитале		
Уменьшение/(увеличение) торговой и прочей дебиторской задолженности	(166)	(189)
Уменьшение/(увеличение) прочих краткосрочных активов	22	(25)
Увеличение /(уменьшение) торговой и прочей кредиторской задолженности	(1)	1
Увеличение /(уменьшение) налогов	28	40
Итого использование денежных средств на операционную деятельность	(1 125)	(1 670)
Движение денежных средств от инвестиционной деятельности		
Проценты полученные	1 098	1 007
Платежи за размещение депозитов	(260)	(7 450)
Итого поступление денежных средств от инвестиционной деятельности	838	(6 443)
Движение денежных средств от финансовой деятельности		
Вклад собственника	278	-
Выпуск акций, увеличение долей участия	-	8 000
Итого поступление денежных средств от финансовой деятельности	278	8 000
Изменение денежных средств и их эквивалентов	(9)	(112)
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода	58	170
Влияние изменений курса иностранной валюты на остатки денежных средств и их эквивалентов	-	-
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода	49	58

Примечания на страницах 7-24 составляют неотъемлемую часть данной финансовой отчетности.

Гринева Наталья Евгеньевна

Директор

ООО «Управляющая Компания Капитал-Инвест»

22 марта 2019 года

Управляющая
Компания
Капитал-Инвест

1 Общие сведения

Описание финансово-хозяйственной деятельности

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая Компания Капитал-Инвест» (далее Общество) было создано 26 апреля 2016 года.

ООО «Управляющая Компания Капитал-Инвест» находится по адресу: г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 3, стр. 1, помещение I, комната 18.

Основным видом деятельности Общества является оказание услуг по доверительному управлению.

Общество является участником рынка коллективных инвестиций и имеет следующую лицензию:

- Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-01005 (выдана ФСФР России 23 мая 2017г. без ограничения срока действия).

Общество осуществляет доверительное управление следующими паевыми инвестиционными фондами:

- Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Ритейл - Инвест»;
- Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Траст-Фонд».

Участниками Общества являлись:

	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
	Доля, %	Доля, %
Черничкина Софья Алексеевна	100	100

Настоящая финансовая отчетность Общества за год, закончившийся 31 декабря 2018 г. утверждена Генеральным директором ООО «Управляющая Компания Капитал-Инвест» 22 марта 2019 года.

Условия ведения деятельности

В настоящее время российская экономика демонстрирует определенные черты, присущие странам, в которых рыночная экономика находится на стадии становления. К таким характерным для переходного периода особенностям относятся:

- относительно высокие темпы инфляции в течение ряда лет;
- низкий уровень ликвидности на рынках капитала;

- неконвертируемость национальной валюты в ряде иностранных государств.

Будущее экономическое развитие Российской Федерации зависит от внешних факторов и мер внутреннего характера, предпринимаемых правительством для поддержания роста и внесения изменений в налоговую, юридическую и нормативную базы. Руководство полагает, что им предпринимаются все необходимые меры для поддержки устойчивости и развития ООО «Управляющая Компания Капитал-Инвест» в современных условиях, сложившихся в бизнесе и экономике.

2

Основные принципы подготовки отчетности

Заявление о соответствии

Настоящая финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»). Датой перехода Компании на МСФО является 01.01.2016г.

Непрерывность деятельности

Настоящая финансовая отчетность была подготовлена исходя из допущения о непрерывности деятельности.

Основные суждения и оценки, используемые при применении учетной политики

Общество использует оценки и делает допущения, которые оказывают влияние на отражаемые в финансовой отчетности показатели и балансовые суммы активов и обязательств в течение следующего финансового года. Оценки и допущения анализируются непрерывно, основываясь на опыте руководства и других факторах, включая ожидание будущих событий, которые считаются обоснованными в текущих условиях. Руководство также применяет суждения, которые требуют оценок, в процессе применения учетной политики. Суждения, которые оказывают наиболее значимое влияние на суммы, отраженные в финансовой отчетности, и оценки, которые могут значительно повлиять на текущую стоимость активов и обязательств в следующем отчетном периоде, включают:

Резерв по сомнительной дебиторской задолженности

Резерв по сомнительной задолженности создается на основании фактических данных о возмещаемости дебиторской задолженности, анализа платежеспособности наиболее существенных дебиторов. Дебиторская задолженность, которая не погашена в срок, переходит в разряд сомнительной дебиторской задолженности, и на ее сумму начисляется резерв. Резерв по сомнительным и безнадежным долгам признается при наличии свидетельств того, что Общество не сможет получить причитающуюся ему сумму долга или ее часть. Резерв рассчитывается только для торговой дебиторской задолженности в зависимости от сроков возникновения задолженности по следующему правилу:

Сроки возникновения задолженности	% резерва по сомнительным и безнадежным долгам
до 90 дней	0%
от 90 дней до 180 дней	20%
от 180 дней до 360 дней	50%
свыше 360 дней	100%

Резерв по сомнительным долгам создается один раз в год на последнюю отчетную дату.

В случае погашения задолженности в последующие периоды, резерв восстанавливается.

Финансовые обязательства

Для кредитов и займов процентные ставки определяются с использованием метода эффективной ставки процента. Метод эффективной процентной ставки используется для расчета амортизированной стоимости финансового обязательства и распределения процентных расходов в течение соответствующего периода. Эффективной процентной ставкой является ставка, которая используется для дисконтирования предполагаемых будущих денежных платежей в течение ожидаемого срока существования финансового обязательства.

Функциональная валюта и валюта представления финансовой отчетности

Функциональной валютой и валютой представления финансовой отчетности является валюта Российской Федерации – российский рубль.

Основные положения учетной политики

Признание доходов и расходов

Доход признается полученным, когда имеет место увеличение экономических выгод в форме прироста активов (или уменьшения обязательств), ведущее к увеличению капитала, но не связанное с вкладами участников; и когда величина такого прироста может быть определена с высокой степенью надежности.

Когда результат сделки, предполагающей предоставление услуг, может быть надежно измерен, выручка, связанная с данной сделкой, должна признаваться путем указания на стадию завершенности сделки на отчетную дату. Результат сделки может быть надежно оценен, если выполняются следующие условия:

- сумма выручки может быть надежно измерена;
- существует вероятность того, что экономические выгоды, связанные со сделкой, поступят в компанию;

Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2018 года
(в тысячах российских рублей)

- стадия завершенности сделки по состоянию на отчетную дату может быть надежно определена; и
- затраты, понесенные для осуществления сделки и затраты, необходимые для ее завершения, могут быть достаточно точно определены.

Все доходы отражаются за вычетом налога на добавленную стоимость.

Процентные доходы и расходы отражаются на основе метода начислений и рассчитываются по методу эффективной процентной ставки.

Расход признается произведенным, когда имеет место уменьшение экономических выгод в течение отчетного периода в форме оттока или истощения активов (или увеличения обязательств), ведущее к уменьшению капитала, но не связанное с его распределением между участниками; и когда величина такого уменьшения может быть надежно измерена.

Денежные и приравненные к ним средства

Денежные и приравненные к ним средства включают остатки денежных средств в кассе, средства в банках со сроками погашения не более трех месяцев с даты размещения, которые подвержены незначительному риску изменения справедливой стоимости.

Из состава денежных и приравненных к ним средств исключаются суммы просроченных активов и активов, которые не могут быть оперативно реализованы в силу договорных ограничений.

Финансовые инструменты

Классификация финансовых инструментов

Финансовые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период, представляют собой финансовые активы или обязательства, предназначенные для торговли, которые:

- приобретаются или возникают, главным образом, с целью продажи или выкупа в ближайшем будущем;
- являются частью портфеля идентифицируемых финансовых инструментов, управляемых совместно, и по которым в недавнем прошлом существует доказательство извлечения прибыли в краткосрочной перспективе;
- являются производными (за исключением производных финансовых инструментов, созданных и фактически использующихся как инструменты хеджирования), либо
- в момент первоначального признания определяются в категорию оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период.

Активы и обязательства определяются в категорию финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период, в случае если соблюдается одно из следующих условий:

- управление активами или обязательствами, их оценка и отражение во внутренних отчетах осуществляются на основе справедливой стоимости;

- определение инструмента в данную категорию устраняет или существенно снижает степень несогласованности в подходах к учету, которая возникла бы в том случае, если бы была выбрана другая категория, или
- актив или обязательство содержит встроенный производный финансовый инструмент, который существенно изменяет потоки денежных средств, которые при его отсутствии ожидалось бы по договору.

Все производные финансовые инструменты, предназначенные для торговли, имеющие положительную справедливую стоимость, а также купленные опционные контракты отражаются в финансовой отчетности по МСФО как активы. Все производные финансовые инструменты, предназначенные для торговли, имеющие отрицательную справедливую стоимость, а также выпущенные опционные контракты отражаются в финансовой отчетности по МСФО как обязательства.

Кредиты и дебиторская задолженность представляют собой непроеизводные финансовые активы с фиксированными или определенными платежами, не котируемые на активно функционирующем рынке, за исключением тех, в отношении которых/которых:

- существует намерение продать незамедлительно или в самом ближайшем будущем;
- в момент первоначального признания определяются в категорию оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период;
- в момент первоначального признания определяются в категорию имеющихся в наличии для продажи, либо
- по которым невозможно возместить все первоначально осуществленные инвестиции по причинам, отличным от обесценения кредита.

Инвестиции, удерживаемые до срока погашения, представляют собой непроеизводные финансовые активы с фиксированными или определенными платежами и фиксированным сроком погашения, в отношении которых существует намерение и способность удерживать до наступления срока погашения, за исключением тех, которые:

- в момент первоначального признания определяются в категорию оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период;
- определяются в категорию имеющихся в наличии для продажи, либо
- соответствуют определению кредитов и дебиторской задолженности.

Инвестиции, имеющиеся в наличии для продажи, представляют собой те финансовые активы, которые определяются в категорию имеющихся в наличии для продажи или не определяются как кредиты и дебиторская задолженность, инвестиции, удерживаемые до срока погашения, или финансовые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период.

Оценка стоимости финансовых инструментов

Финансовый актив или обязательство первоначально оценивается по справедливой стоимости. В случае финансового актива или обязательства, оцениваемого не по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за

период, к справедливой стоимости прибавляются затраты по сделке, относимые напрямую к приобретению или выпуску финансового актива или обязательства.

После первоначального признания финансовые активы, включая производные финансовые инструменты, являющиеся активами, оцениваются по их справедливой стоимости без вычета каких-либо затрат по сделкам, которые могли быть понесены в результате продажи или иного выбытия, за исключением:

- кредитов и дебиторской задолженности, которые оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки
- инвестиций, удерживаемых до срока погашения, которые оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки
- долевых инструментов, не имеющих рыночных котировок на активно функционирующем рынке, и справедливую стоимость которых нельзя определить с достаточной степенью уверенности. Подобные инструменты отражаются в отчетности по фактическим затратам.

Все финансовые обязательства, за исключением финансовых обязательств, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период, и финансовых обязательств, возникающих, когда перевод финансового актива, отраженного по справедливой стоимости, не отвечает критериям прекращения признания, оцениваются по амортизированной стоимости. Амортизированная стоимость определяется с использованием метода эффективной процентной ставки. Величина премий и дисконтов, а также суммы затрат по сделкам включаются в балансовую стоимость соответствующего инструмента и амортизируются исходя из эффективной процентной ставки данного инструмента.

Финансовые обязательства, возникшие когда перевод финансового актива, отраженного по справедливой стоимости, не отвечает критериям прекращения признания, отражаются по справедливой стоимости соответствующего актива.

Дебиторская (кредиторская) задолженность по торговым операциям

Дебиторская (кредиторская) задолженность первоначально оценивается по справедливой стоимости, которая представляют собой справедливую стоимость уплаченного (полученного) возмещения, а впоследствии оценивается по амортизированной стоимости. Резерв под обесценение дебиторской задолженности создается при наличии объективных свидетельств о том, что причитающаяся сумма дебиторской задолженности в полном объеме в соответствии с первоначальными условиями не может быть получена.

Обесценение активов

Обесценение финансовых активов, отражаемых по амортизированной стоимости

Все убытки от обесценения финансовых активов, отражаемых по амортизированной стоимости, отражаются в составе прибыли или убытка и подлежат восстановлению исключительно в том случае, если последующее увеличение возмещаемой стоимости может быть объективно связано с событием, произошедшим после признания убытков от обесценения.

Резервы под условные обязательства

Резервы под условные обязательства отражаются в отчете о финансовом положении, когда возникает юридическое или иначе обоснованное обязательство в результате произошедших ранее событий и при этом существует высокая вероятность того, что для погашения обязательства потребуется отвлечение средств, заключающих в себе экономические выгоды, и сумма такого обязательства может быть оценена с достаточной степенью надежности.

Активы, удерживаемые для продажи

Внеоборотные активы классифицируются в категорию активов, удерживаемых для продажи, в случае, если существует большая вероятность того, что их балансовая стоимость будет возмещена путем продажи данных активов, а не путем их дальнейшего использования. При этом сделка по продаже должна быть завершена в течение одного года с момента классификации данных активов в категорию удерживаемых для продажи.

Непосредственно перед классификацией в категорию активов, удерживаемых для продажи, активы проходят переоценку до справедливой стоимости в соответствии с Учетной политикой. После этого активы, удерживаемые для продажи, отражаются в сумме наименьшей из двух величин: балансовой стоимости или справедливой стоимости за вычетом расходов на реализацию актива. Если справедливая стоимость актива, удерживаемого для продажи, за вычетом расходов на его реализацию меньше, чем его балансовая стоимость, убыток от обесценения отражается в составе прибыли или убытка. Любое последующее увеличение справедливой стоимости актива, удерживаемого для продажи, за вычетом расходов на его реализацию признается в величине, не превышающей накопленный убыток от обесценения, который ранее был признан в отношении указанного актива.

Запасы

Запасами признаются нефинансовые активы (имущество), удерживаемые для продажи в ходе обычной деятельности. Запасы оцениваются по наименьшей из двух величин: суммы фактических затрат или чистой стоимости реализации. Фактические затраты по запасам представляют собой затраты на приобретение, включая цену покупки, пошлины и прочие налоги, транспортные и другие расходы, напрямую относящиеся к затратам на приобретение. Списание стоимости запасов до чистой стоимости реализации и все потери запасов признаются как расходы в том периоде, в котором они имели место.

Кредиты и займы

Кредиты и займы полученные первоначально отражаются по справедливой стоимости в момент их получения, затраты на получение кредита и займа включаются в балансовую стоимость обязательства по займу.

Справедливая стоимость долгосрочных кредитов и займов определяется путем дисконтирования денежных потоков с учетом рыночных процентных ставок по аналогичным кредитам и займам, доступным для Общества на дату получения заемных средств.

Уровень существенности при определении справедливой стоимости долгосрочного кредита и займа принимается как 10% его номинальной стоимости. Если изменение стоимости

происходит менее, чем на 10% номинальной стоимости кредита или займа, то он не дисконтируется и ставка остается без изменений.

Краткосрочные займы не дисконтируются.

В последующие периоды долгосрочные займы полученные отражаются по их амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента; разница между справедливой стоимостью полученных средств и стоимостью погашения отражается в Отчете о совокупном доходе как расходы на выплату процентов в течение всего периода существования обязательств по погашению заемных средств.

Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность и прочая задолженность по основной деятельности признается, если контрагент выполнил свои обязательства по контракту, и учитывается по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки.

Вознаграждения работникам

Общество создает резерв по неиспользованным отпускам сотрудников.

Резерв по неиспользованным отпускам создается ежегодно. Для оценки его величины среднедневная заработная плата с учетом страховых взносов на каждого сотрудника Общества умножается на количество дней неиспользованного отпуска каждого сотрудника на конец отчетного периода.

Выплаты отпускных, а также денежных компенсаций за неиспользованные отпуска при увольнении работников производятся за счет средств резерва. Неиспользованный остаток резерва переносится на следующий отчетный период.

Налог на прибыль

Сумма налога на прибыль включает сумму текущего налога за год и сумму отложенного налога. Налог на прибыль отражается в составе прибыли или убытка, за исключением сумм, относящихся к операциям, отражаемым в составе прочего совокупного дохода, или к операциям с акционерами, отражаемым непосредственно на счетах капитала, и которые, соответственно, отражаются в составе прочего совокупного дохода или непосредственно в составе капитала.

Расходы по текущему налогу на прибыль рассчитываются в соответствии с требованиями российского законодательства, на основе финансовых результатов, отраженных в отчете о совокупном доходе, подготовленных в соответствии с требованиями соответствующего действующего налогового законодательства. Отложенный налог на прибыль начисляется на временные разницы между налоговой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью в отчете о финансовом положении. Налоговая база актива или обязательства – это сумма, определенная для данного актива или обязательства для целей налогообложения. Дебиторская и кредиторская задолженность по отложенному налогу на прибыль рассчитываются с использованием ставок по налогу на прибыль, которые будут применяться в том периоде, в котором активы будут реализованы, а обязательства – погашены.

Дебиторская и кредиторская задолженность по отложенному налогу взаимозачитываются, если существуют юридические основания урегулировать задолженность путем взаимозачета текущих налоговых активов и обязательств, которые относятся к налогу на прибыль, взимаемому одним налоговым органом с одного налогооблагаемого субъекта, или с разных налогооблагаемых субъектов, которые намерены урегулировать текущие налоговые активы и обязательства на нетто-основе или реализовать актив и обязательство одновременно.

Услуги по доверительному управлению

Активы и обязательства, возникающие в результате оказания услуг по доверительному управлению, не отражаются в финансовой отчетности. Общество принимает на себя операционный риск, связанный с указанной деятельностью; клиенты несут рыночный и кредитный риски, связанные с данными операциями.

Пенсионные планы

В случаях, когда Общество не имеет обязательств перед пенсионерами по фиксированным пенсионным выплатам, такие пенсионные планы признаются планами с установленными пенсионными взносами в соответствии с МСФО (IAS) 19 «Вознаграждения работникам». Расходы, связанные с указанными планами признаются в составе Отчета о совокупном доходе по мере возникновения расходов.

3 Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию

Ниже приводятся стандарты и разъяснения, которые были выпущены, но еще не вступили в силу на дату выпуска финансовой отчетности Общества. Общество намерено применить эти стандарты с даты их вступления в силу.

Международный стандарт финансовой отчетности (МСФО) 16 "Аренда" заменяет действующие требования в отношении учета аренды, включая МСБУ 17 "Аренда", КРМФО 4 "Определение наличия в соглашении признаков договора аренды", ПКИ 15 "Операционная аренда - стимулы" и ПКИ 27 "Оценка сущности сделок, имеющих юридическую форму договора аренды". Новый стандарт отменяет двойную модель учета, применяемую в настоящее время в учете арендатора, подразделяющую договоры на договоры финансового лизинга, отражаемого на балансе, и операционной аренды, учитываемой за балансом. Вместо нее вводится единая модель учета, предполагающая отражение аренды на балансе и имеющая сходство с действующей в настоящее время модели учета в отношении договоров финансового лизинга. Правила учета для арендодателей остаются подобными тем, которые существуют в настоящее время, т.е. арендодатели и далее будут классифицировать аренду как финансовую и операционную аренду. МСФО 16 вступает в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 г. или позднее. Разрешается его досрочное применение при условии одновременного выполнения требований МСФО 15 "Выручка по договорам с покупателями".

Общество не намерено применять данный стандарт досрочно.

4 Торговая и прочая дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность с учетом резервов включает:

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Торговая дебиторская задолженность	391	211	-
Прочая дебиторская задолженность	4	26	83
	<u>395</u>	<u>237</u>	<u>83</u>

Сумма резерва по дебиторской задолженности установлена руководством на основе определения платежеспособности конкретных потребителей, тенденций платежеспособности потребителей, перспектив получения оплаты и погашения задолженности, а также анализа ожидаемых в будущем потоков денежных средств. Резерв по сомнительной дебиторской задолженности в 2018 (2017г.) не создавался.

Вопросы концентрации кредитного риска и направленных на управление данным риском действий руководства представлены в Примечании 15.

5 Финансовые вложения

	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
Депозиты и вклады со сроком востребования менее 3 месяцев	20 660	20 400	12 950
	<u>20 660</u>	<u>20 400</u>	<u>12 950</u>

Краткосрочные депозиты размещены в ведущих российских банках, входящих в число 500 крупнейших мировых банков: «ВТБ», «Сбербанк».

6 Денежные средства и их эквиваленты

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Денежные средства в кассе	-	-	-
Денежные средства на счетах в банках	49	58	170
	<u>49</u>	<u>58</u>	<u>170</u>

7 Капитал

Уставный капитал Общества по состоянию на 31.12.2018 г. составил 21 300 тыс. руб.

Дивиденды

На дату подготовки финансовой отчетности Общество не объявляло и не выплачивало дивиденды.

8 Торговая и прочая кредиторская задолженность

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Торговая кредиторская задолженность	-	1	-
Прочая кредиторская задолженность	-	-	-
	<u>-</u>	<u>1</u>	<u>-</u>

9 Резервы

Общество создает резерв на сумму оплаты труда, причитающейся работникам в период отпуска.

Движение по счету «Резервы» с 31.12.2017 года по 31.12.2018 года показано в таблице ниже.

	<u>Резерв по отпускам</u>	<u>Итого</u>
На 31 декабря 2016 г.	-	-
в том числе:		
в составе краткосрочных обязательств	-	-
в составе долгосрочных обязательств	-	-
Отчисления	144	144
Использование	-	-
На 31 декабря 2017 г.	<u>144</u>	<u>144</u>
в том числе:		
в составе краткосрочных обязательств	144	144
в составе долгосрочных обязательств	-	-
Отчисления	246	246
Использование	(38)	(38)
На 31 декабря 2018 г.	<u>352</u>	<u>352</u>
в том числе:		
в составе краткосрочных обязательств	352	352
в составе долгосрочных обязательств	-	-

10 Выручка

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Услуги доверительного управления	3 308	798
	<u>3 308</u>	<u>798</u>

11 Административно-управленческие расходы

	2018	2017
Заработная плата и социальные взносы	3 101	1 741
Операционная аренда	767	471
Консультационные и юридические услуги	286	46
Расходы на связь	27	14
Материалы и канц.товары	0	-
Прочие расходы	66	30
	4 247	2 302

12 Прочие доходы и расходы*Прочие доходы*

2018	2017
-	-
-	-

Прочие расходы

Услуги кредитных организаций
Взносы в СРО
Госпошлина
Прочие расходы

2018	2017
70	49
70	30
58	80
53	2
251	161

13 Финансовые доходы и расходы*Финансовые доходы*

Проценты к получению

2018	2017
1 073	1 033
1 073	1 033

Финансовые расходы

Проценты к уплате

2018	2017
-	(1)
-	(1)

Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2018 года
(в тысячах российских рублей)

14 Налог на прибыль

Разницы между финансовым и налоговым учетом приводят к возникновению временных разниц между балансовой стоимостью активов и обязательств и их налогооблагаемой базой. Временные налогооблагаемые разницы учитываются исходя из ставки по налогу на прибыль в размере 20%. Отложенные налоговые активы и обязательства, а также суммы отложенного налога, отраженные в Отчете о совокупном доходе за 2018 и 2017 год, раскрываются ниже:

Налог на прибыль	2018	2017
<i>Текущий налог</i>		
Текущий налог на прибыль отчетного периода	(27)	-
<i>Отложенные налоги</i>		
Отложенные налоги: Влияние временных разниц	41	127
Итого налог на прибыль	14	-

Выверка относительно эффективной ставки налога:

	2018	%	2017	%
Прибыль до налогообложения	(117)	100%	(633)	100%
Налог на прибыль по действующей ставке	32	20%	-	20%
Необлагаемые доходы и не принимаемые расходы (постоянные разницы)	(46)		-	
Итого налог на прибыль	14		-	

Отложенные налоговые активы и обязательства:

	Активы		Обязательства		Нетто	
	31 декабря 2018	31 декабря 2017	31 декабря 2018	31 декабря 2017	31 декабря 2018	31 декабря 2017
Оценочные обязательства и резервы	70	29	-	-	70	29
Расходы будущих периодов	13	13	-	-	13	13
Убыток текущего периода	84	98	-	-	84	98
Итого	167	139	-	-	167	139
Взаимозачет	-	-	-	-	-	-
Всего	167	139	-	-	167	139

Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2018 года
(в тысячах российских рублей)

Изменения в суммах отложенных налоговых активов и обязательств за период:

	На 31 декабря 2017	Признано в отчете о совокупном доходе	На 31 декабря 2018
Оценочные обязательства и резервы	29	41	70
Расходы будущих периодов	13	-	13
Убыток текущего периода	98	(14)	84
Итого отложенные налоговые активы	139	27	167
Итого отложенные налоговые обязательства	-	-	-
Всего	139	27	167

	На 31 декабря 2016	Признано в отчете о совокупном доходе	На 31 декабря 2017
Оценочные обязательства и резервы	-	29	29
Расходы будущих периодов	13	-	13
Убыток текущего периода	-	98	98
Итого отложенные налоговые активы	13	126	139
Итого отложенные налоговые обязательства	-	-	-
Всего	13	126	139

15 Финансовые риски

Общество подвержено рыночному риску, кредитному риску и риску ликвидности. Руководство Общества контролирует процесс управления этими рисками. Отделы, анализирующие риски, помогают руководству удостовериться в том, что деятельность Общества, связанная с финансовыми рисками, осуществляется согласно соответствующей политике и процедурам, а определение и оценка финансовых рисков и управление ими происходит в соответствии с политикой Общества и его готовностью принимать на себя риски.

Руководство Общества анализирует и утверждает политику управления указанными рисками, информация о которых приводится ниже.

Общество имеет следующие категории финансовых инструментов:

Категории финансовых активов и обязательств

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Торговая и прочая дебиторская задолженность	395	237	83
Денежные средства и денежные эквиваленты	49	58	170
Финансовые вложения	20 660	20 400	12 950
Итого финансовые активы	21 104	20 695	13 203
Торговая и прочая кредиторская задолженность	-	(1)	-
Итого финансовые обязательства	-	(1)	-

Балансовая стоимость финансовых активов и обязательств близка к справедливой стоимости.

Общество стремится минимизировать возможное отрицательное влияние существенных факторов риска на свое финансовое положение путем применения разумной стратегии управления финансовыми рисками. Руководство анализирует и утверждает принципы управления каждым из рисков, перечисленных ниже.

Валютный риск

Общество подвержено воздействию валютного риска в отношении валютных операций.

Общество не заключает соглашений для хеджирования валютных рисков в отношении своих операций.

У Общества нет монетарных статей, номинированные в валютах, отличных от функциональной валюты Общества.

Риск изменения процентной ставки

Все финансовые инструменты Общества имеют фиксированные ставки, поэтому Общество не подвержено процентному риску.

Кредитный риск

Кредитный риск является риском невыполнения одной стороной своих обязательств по финансовым инструментам, что в конечном итоге приведет к финансовым потерям другой стороны. Общество не хеджирует кредитные риски.

Максимальной величиной кредитного риска актива является его балансовая стоимость.

В отчетном периоде Общество не создавало резерв под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности.

Руководство контролирует кредитный риск, основываясь на опыте взаимоотношений с должниками. Ни один из должников с существенной дебиторской задолженностью, по которой на отчетную дату не создан резерв, прежде не отказывался от исполнения обязательств.

Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2018 года
(в тысячах российских рублей)

Максимальный кредитный риск, возникающий у Общества по классам активов, выражен в балансовой стоимости финансовых активов и включает следующее:

	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
Торговая и прочая дебиторская задолженность	395	237	83
Денежные средства и денежные эквиваленты	49	58	170
Финансовые вложения	20 660	20 400	12 950
Итого финансовые активы	21 104	20 695	13 203

Риск ликвидности

Риск ликвидности — это риск неспособности Общества погасить обязательства при наступлении срока платежа. Разумное управление риском ликвидности включает в себя поддержание достаточной величины денежных средств, способность привлечения финансирования и возможность оперативного управления в случае нехватки средств. Руководство Общества тщательно контролирует уровень ликвидности. В управленческих целях Общество разработало систему бюджетирования, включающую планирование денежных потоков и их контроль с целью обеспечения наличия необходимых фондов для финансовых нужд.

Руководство Общества контролирует риск ликвидности путем анализа дебиторской и кредиторской задолженности по срокам погашения, а также путем разработки стратегии функционирования на каждый финансовый период, основанной на движении денежных потоков. Планирование денежных потоков осуществляется ежегодно и подлежит ежемесячному анализу.

Кроме того руководство Общества контролирует выручку и анализирует структуру расходов, осуществляет контроль над выполнением плановых показателей для своевременного погашения обязательств. Общество планирует денежные потоки ежемесячно и ежегодно, контролирует источники денежных потоков и текущие инвестиционные расходы на ежедневной основе. Общество также располагает источниками для финансирования текущих расходов.

16 Справедливая стоимость

Руководство Общества полагает, что балансовая стоимость финансовых активов и обязательств близка к справедливой стоимости.

17 Судебные разбирательства

По мнению руководства Общества, в настоящее время не существует каких-либо судебных разбирательств или исков, которые могут оказать существенное влияние на результаты деятельности или финансовое положение Общества и которые не были бы признаны или раскрыты в настоящей финансовой отчетности.

18 Операции со связанными сторонами

При осуществлении операций со связанными сторонами Общество применяет условия сделок, аналогичные условиям сделок с иными контрагентами (третьими лицами).

Операции со связанными сторонами представлены в таблице:

Наименование связанной стороны, характер отношений	Содержание операции	2018	2017
Основной управленческий персонал	Расходы на выплату краткосрочного вознаграждения (оплата труда), с учетом НДФЛ	608	552
Чернишкина Софья Алексеевна	Вклад собственника с целью уменьшения накопленного убытка	278	-

Конечным владельцем Общества является Чернишкина Софья Алексеевна.

19 События после отчетной даты

Начиная с 31 декабря 2018 года и до даты выпуска настоящей отчетности, у Общества не произошло событий, которые могут существенно повлиять на финансовую отчетность.

Гринёва Наталья Евгеньевна
Директор
ООО «Управляющая Компания Капитал-Инвест»



22 марта 2019 года

В настоящем документе прошито
1444 листа (об.) в
том числе пронумеровано
листа (об.)





Россия, 191119, Санкт-Петербург, ул. Марата, д. 92
Тел.: (812) 703-30-07; факс: (812) 703-30-08
E-mail: mail@ak-ipp.spb.ru; www.ipp.spb.ru