

ООО «Специализированный застройщик
«Инвесттраст 1»

Финансовая отчетность, подготовленная
в соответствии с МСФО, за год,
закончившийся 31 декабря 2018 года

Содержание

Отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2018 года	3
Отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2018 года.....	4
Отчет об изменении собственного капитала за год, закончившийся 31 декабря 2018 года	5
Отчет о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2018 года.....	6
Примечания к финансовой отчетности	7
1. Общие сведения	7
2. Экономическая среда, в которой Компания осуществляет свою деятельность.....	7
3. Принципы представления финансовой отчетности	7
4. Основные положения учетной политики.....	8
5. Существенные вопросы, требующие применения профессионального суждения и оценки	14
6. Новые стандарты и интерпретации, разработанные, но еще не принятые на данный момент.....	15
7. Управление капиталом	16
8. Выручка	16
9. Себестоимость	16
10. Коммерческие расходы	17
11. Прочие операционные доходы и расходы	17
12. Налог на прибыль.....	17
13. Инвестиционная собственность.....	18
14. Финансовые инструменты и управление финансовыми рисками.....	19
14.1 Финансовые активы	19
14.2 Финансовые обязательства	19
14.3. Справедливая стоимость финансовых инструментов.....	19
14.4. Цели и политика управления финансовыми рисками	19
15. Запасы.....	20
16. Активы по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность.....	20
17. Денежные средства и их эквиваленты.....	21
18. Собственный капитал.....	21
19. Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность.....	21
20. Условные активы и обязательства	21
21. Раскрытие информации о связанных сторонах.....	22
22. События после отчетной даты.....	22

«ИнвестТраст»
 Отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2018 года
 (неаудированный) (в тысячах рублей)

	Примечание	31 декабря 2018 года (неаудированные данные)
Нематериальные активы		8
Инвестиционная собственность	13	-
Отложенные налоговые активы	12	31 634
Итого долгосрочные активы		31 642
Запасы	15	262 456
Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	16	578 850
Предоплаты и прочие нефинансовые активы	16	404 800
Денежные средства и их эквиваленты	17	815 590
Итого краткосрочные активы		2 061 696
ИТОГО АКТИВЫ		2 093 338
Акционерный капитал	18	10
Добавочный капитал		500 300
Нераспределенная прибыль (убыток)		970
ИТОГО СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ		501 280
Отложенные налоговые обязательства	12	31 806
Итого долгосрочные обязательства		31 806
Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность	19	1 560 182
Обязательства по текущему налогу на прибыль		70
Итого краткосрочные обязательства		1 560 252
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		1 592 058
ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		2 093 338



И. Гаврилов
 Генеральный директор

29 апреля 2019 года

ООО «Инвесттраст 1»
 Отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2018 года
 (неаудированный) (в тысячах рублей)

	Примечание	За год, закончившийся 31.12.2018 года (неаудированные данные)
Продолжаемая деятельность		
Выручка		159 031
Себестоимость	8	(90 052)
Валовая прибыль	9	68 979
Коммерческие расходы		(48 239)
Общие и административные расходы	10	(258)
Прочие операционные доходы/(расходы), нетто		(19 269)
Прибыль от операционной деятельности	11	1 213
Финансовые доходы		-
Финансовые расходы		-
Прибыль до налогообложения		1 213
Налог на прибыль		(243)
Прибыль за период	12	970



И.Г. Гаврилов
 Генеральный директор

09 апреля 2019 года

Отчет об изменениях в собственном капитале за год, закончившийся 31 декабря 2018 года
(неаудированный) (в тысячах рублей)

	Уставный капитал (неаудированные данные)	Добавочный капитал (неаудированные данные)	Нераспределенная прибыль/убыток (неаудированные данные)	Итого (неаудированные данные)
Сальдо на 01 января 2018 года	-	-	-	-
Внос единственного участника	10	-	-	10
Прибыль (убыток) за период	-	500 300	-	500 310
Сальдо на 31 декабря 2018 года	10	500 300	970	970
			970	501 280



(Handwritten signature)
И.Г. Гаврилов
Генеральный директор

09 апреля 2019 года

Примечание	За год, закончившийся 31.12.2018 года (неаудированные данные)
Потоки денежных средств от операционной деятельности	
Поступления от продажи продукции, товаров, работ и услуг	1 387 838
Прочие поступления	7 634
Платежи поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	(855 064)
Платежи в связи с оплатой труда работников	(24)
Обязательные отчисления (взносы) застройщиков	(26 597)
Прочие налоги и сборы	(1 465)
Прочие платежи	(41)
Чистые денежные средства, полученные от операционной деятельности	<u>512 280</u>
Потоки денежных средств от инвестиционной деятельности	-
Выплаты по приобретению основных средств	-
Выплаты по приобретению нематериальных активов	-
Предоставление займа	-
Погашение займов выданных	-
Чистые денежные средства, полученные от инвестиционной деятельности	<u>-</u>
Потоки денежных средств от финансовой деятельности	-
Поступление от займов	-
Погашение займов	-
Денежные вклады единственного участника	303 310
Чистые денежные средства, полученные от финансовой деятельности	<u>303 310</u>
Чистое изменение денежных средств и их эквивалентов	815 590
Денежные средства и их эквиваленты денежных средств на начало периода	-
Влияние изменения валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты	-
Денежные средства и эквиваленты денежных средств на конец периода	<u>815 590</u>

17



(Signature)
И.Г. Гаврилов
Генеральный директор

09 апреля 2019 года

Примечания к финансовой отчетности ¹

1. Общие сведения

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Инвесттраст 1» (ООО «СЗ «Инвесттраст 1») (далее - Компания) зарегистрировано 10 января 2018 года Межрайонной инспекцией ФНС России № 46 по городу Москве за основным государственным номером 1187746010979.

Юридический адрес Компании с 31.07.2018 года: 108818, г. Москва, поселение Десеновское, улица Футбольная, дом 17, этаж 3, офис 1.

Компания осуществляет свою деятельность в Российской Федерации. Основным видом деятельности Компании является строительство и продажа недвижимости (жилой и нежилой) в Российской Федерации, преимущественно в Москве.

Единственным участником Компании является Акционерное общество «Инвесттраст» (ОГРН 1177746538969 ИНН 7751048224, зарегистрировано 31 мая 2017 года Межрайонной инспекцией ФНС России № 46 по городу Москве, адрес: 108818, г. Москва, поселение Десеновское, улица Футбольная, дом 17, этаж 3).

2. Экономическая среда, в которой Компания осуществляет свою деятельность

В России продолжаются экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной инфраструктуры, которая отвечала бы требованиям рыночной экономики. Стабильность российской экономики в будущем будет во многом зависеть от хода этих реформ, а также от эффективности предпринимаемых правительством мер в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики. Негативное влияние на российскую экономику оказывают снижение цен на нефть и санкции, введенные против России некоторыми странами. Процентные ставки в рублях остаются высокими. Совокупность этих факторов привела к снижению доступности капитала и увеличению его стоимости, а также к повышению неопределенности относительно дальнейшего экономического роста, что может негативно повлиять на финансовое положение, результаты деятельности и экономические перспективы Компании. Руководство Компании считает, что оно предпринимает надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Компании в текущих условиях.

3. Принципы представления финансовой отчетности

Заявление о соответствии МСФО

Финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее «МСФО») в редакции утвержденной Советом по Международным стандартам финансовой отчетности (далее «Совет по МСФО»). При подготовке данной финансовой отчетности Компания применяла все МСФО, обязательные к применению для периодов, завершившихся 31 декабря 2018 года.

Бухгалтерский учет в Компании ведется согласно принципам российского законодательства по бухгалтерскому учету. Финансовая отчетность Компании была подготовлена на основании данных бухгалтерского учета с проведением необходимых корректировок для соответствия требованиям МСФО. Данные корректировки незначительны.

Компания применяет МСФО с даты ее создания 10.01.2018, сравнительная информация отсутствует.

Финансовая отчетность Компании представлена в тысячах российских рублей.

Финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2018 года утверждена к выпуску Генеральным директором 09 апреля 2019 года.

¹ Примечания составляют неотъемлемую часть данной финансовой отчетности.

События после отчетной даты проанализированы по 09 апреля 2019 года включительно, даты выпуска настоящей финансовой отчетности.

Функциональная валюта и валюта представления финансовой отчетности

Функциональной валютой Компании является валюта, используемая данной Компанией в основной экономической среде, в которой Компания осуществляет свою деятельность. Валюта представления - валюта, в которой представляется финансовая отчетность. Финансовая отчетность представлена в рублях Российской Федерации, которые являются функциональной валютой и валютой представления отчетности Компании.

Принцип исторической стоимости

Данная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с принципом оценки по исторической стоимости.

Непрерывность деятельности

Финансовая отчетность была подготовлена на основе допущения о непрерывности деятельности.

4. Основные положения учетной политики

Основные положения учетной политики, используемые при подготовке финансовой отчетности, описаны в Примечаниях ниже и применялись последовательно.

Выручка

Для учета выручки, возникающей в связи с договорами с покупателями, МСФО (IFRS) 15 предусматривает модель, включающую пять этапов. Согласно МСФО (IFRS) 15 выручка признается в сумме, отражающей возмещение, право на которое организация ожидает получить в обмен на передачу товаров или услуг покупателю. Компания признает выручку, когда или по мере того, как выполняется обязанность к исполнению путем передачи обещанного актива (товара или услуги) покупателю, т.е. когда или по мере того как покупатель получает контроль над активом.

Стандарт требует, чтобы организации применяли суждение и учитывали все уместные факты и обстоятельства при применении каждого этапа модели в отношении договоров с покупателями.

(а) Выручка от реализации объектов недвижимости (квартиры, коммерческие помещения)

Компания является застройщиком и осуществляет продажу объектов недвижимости по договорам долевого участия.

Величина выручки определяется на основании суммы возмещения, установленного в договоре с покупателем, скорректированной с учетом влияния временной стоимости денег (значительный компонент финансирования). Срок выполнения обязательств к исполнению по договорам может не совпадать с условиями оплаты, так как Компания может принять 100 % оплату по договору в начале строительства объектов недвижимости либо предоставить рассрочку. В качестве упрощения практического характера Компания не корректирует обещанную сумму возмещения с учетом влияния значительного компонента финансирования, если в момент заключения договора Компания ожидает, что период между передачей Компанией обещанного актива покупателю и оплатой покупателем такого актива составит не более одного года.

В силу требований Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Федеральный закон № 214-ФЗ) в случае, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участником долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом № 214-ФЗ требованиям к застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке. Принимая внимание, что Компания в таком случае обладает юридически защищенным правом на получение оплаты за выполненную к настоящему времени часть договорных работ и выполнение обязанностей по договору не приводит к созданию

актива, который Компания может использовать для альтернативных целей, Компания признает выручку по таким договорам в течение периода.
По договорам купли-продажи готовой продукции Компания признает выручку в определенный момент времени (на дату подписания акта приема-передачи), т.е. когда контроль над активом передается покупателю.

Налог на прибыль

Расход по налогу на прибыль представляет собой сумму текущего и отложенного налога на прибыль.

(а) Текущий налог на прибыль

Текущий налог к уплате или возмещению рассчитывается исходя из предполагаемого налогооблагаемого дохода или убытка за период с использованием налоговых ставок, действующих или по существу введенных на отчетную дату, а также всех корректировок величины обязательства по налогу на прибыль за предыдущие годы.

(б) Отложенный налог

Отложенный налог рассчитывается путем определения временных разниц между налоговой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью для целей финансовой отчетности на отчетную дату.

Отложенные налоговые обязательства признаются по всем налогооблагаемым временным разницам, кроме случаев, когда отложенное налоговое обязательство возникает в результате первоначального признания актива или обязательства в ходе операции, которая на момент ее совершения не влияет ни на бухгалтерскую прибыль, ни на налогооблагаемую прибыль или убыток.

Отложенные налоговые активы признаются по всем вычитаемым временным разницам, перенесенным на будущие периоды неиспользованным налоговым льготам и неиспользованным налоговым убыткам в той мере, в которой является вероятным наличие налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть зачтены вычитаемые временные разницы, перенесенные на будущие периоды неиспользованные налоговые льготы и неиспользованные налоговые убытки, кроме случаев, когда отложенный налоговый актив, относящийся к вычитаемой временной разнице, возникает в результате первоначального признания актива или обязательства, которое на момент совершения операции не влияет ни на бухгалтерскую прибыль, ни на налогооблагаемую прибыль или убыток.

Балансовая стоимость отложенных налоговых активов пересматривается на каждую отчетную дату и снижается в той мере, в которой перестает быть вероятным получение достаточной налогооблагаемой прибыли, которая позволит использовать все или часть отложенных налоговых активов, оценивается как маловероятное. Непризнанные отложенные налоговые активы пересматриваются на каждую отчетную дату и признаются в той мере, в которой становится вероятным, что будущая налогооблагаемая прибыль позволит возместить отложенные налоговые активы.

Отложенные налоговые активы и обязательства оцениваются по тем ставкам налога, которые, как ожидается, будут применяться в периоде реализации актива или погашения обязательства, исходя из ставок налога (и налогового законодательства), действующих или по существу принятых на отчетную дату.

Отложенный налог, относящийся к статьям, признанным не в составе прибыли или убытка, также не признается в составе прибыли или убытка. Статьи отложенных налогов признаются в соответствии с лежащими в их основе операциями либо в составе прочего совокупного дохода, либо непосредственно в собственном капитале.

Дивиденды

Дивиденды отражаются как обязательства и вычитаются из суммы капитала в том периоде, в котором они были объявлены и одобрены. Информация о дивидендах, объявленных после отчетной даты, но до даты утверждения финансовой отчетности, отражается в примечании «События после окончания отчетного периода».

Основные средства

(а) Признание и оценка

Объекты основных средств, за исключением земельных участков, отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения.

В фактическую стоимость включаются все затраты, непосредственно связанные с приобретением соответствующего актива. В фактическую стоимость активов, созданных собственными силами, включаются затраты на материалы, прямые затраты на оплату труда, все другие затраты, непосредственно связанные с приведением активов в рабочее состояние для использования их по

назначению, затраты на демонтаж и перемещение активов и восстановление занимаемого ими участка, а также затраты по займам, относящимся к квалифицируемым активам.

Затраты на приобретение программного обеспечения, неразрывно связанного с функциональным назначением соответствующего оборудования, капитализируются в стоимости этого оборудования.

Если объект основных средств состоит из отдельных компонентов, имеющих разный срок полезного использования, каждый из них учитывается как отдельный объект (значительные компоненты) основных средств.

Прибыль или убыток от выбытия объекта основных средств определяются как разница между поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью объекта основных средств и признаются в нетто-величине по строке «прочие доходы» в составе прибыли и убытков.

(б) Последующие затраты

Затраты, связанные с заменой части объекта основных средств, увеличивают балансовую стоимость этого объекта в случае, если вероятность того, что Компания получит будущие экономические выгоды, связанные с указанной частью, является высокой и ее стоимость можно надежно определить. Балансовая стоимость замененной части списывается. Затраты на текущий ремонт и обслуживание объектов основных средств признаются в составе прибыли или убытка в момент их возникновения.

(в) Амортизация

Амортизация исчисляется от амортизируемой величины, которая представляет собой фактическую стоимость актива или иную заменяющую ее величину, за вычетом ликвидационной стоимости этого актива.

Амортизация начисляется в составе прибыли или убытка линейным методом на протяжении ожидаемого срока полезного использования каждой части объектов основных средств, что наиболее точно отражает степень использования будущих экономических выгод, связанных с активом.

Арендные активы амортизируются на протяжении наименьшего из двух сроков: срока аренды и срока полезного использования активов, за исключением случаев, когда у Компании имеется обоснованная уверенность в том, что к ней перейдет право собственности на соответствующие активы в конце срока их аренды. Земельные участки не амортизируются.

Аренда

(а) Компания в качестве арендатора

Аренда классифицируется на дату начала арендных отношений в качестве финансовой или операционной. Аренда, по которой к Компании переходят практически все риски и выгоды, связанные с владением, классифицируется в качестве финансовой аренды.

Финансовая аренда капитализируется на дату начала срока аренды по справедливой стоимости арендованного имущества, или, если эта сумма меньше, – по приведенной стоимости минимальных арендных платежей. Арендные платежи распределяются между затратами по финансированию и уменьшением основной суммы обязательства по аренде таким образом, чтобы получилась постоянная процентная ставка на непогашенную сумму обязательства. Затраты по финансированию отражаются непосредственно в отчете о прибыли или убытке.

Аренданный актив амортизируется в течение срока полезного использования актива. Однако если отсутствует обоснованная уверенность в том, что к Компании перейдет право собственности на актив в конце срока аренды, актив амортизируется в течение более короткого из следующих периодов: расчетный срок полезного использования актива и срок аренды.

Операционная аренда определяется как аренда, отличная от финансовой аренды. Платежи по операционной аренде признаются как операционные расходы в отчете о прибыли или убытке линейным методом на протяжении всего срока аренды.

(б) Компания в качестве арендодателя

Аренда, по которой у Компании остаются практически все риски и выгоды, связанные с владением активом, классифицируется как операционная аренда. Первоначальные прямые затраты, понесенные при заключении договора операционной аренды, включаются в балансовую стоимость переданного в аренду актива и признаются в течение срока аренды на той же основе, что и доход от аренды.

Затраты по заимствованиям

Затраты по заимствованиям, непосредственно относящиеся к приобретению, строительству или производству актива, который обязательно требует продолжительного периода времени для его подготовки к использованию в соответствии с намерениями Компании или к продаже, капитализируются как часть первоначальной стоимости такого актива. Все прочие затраты по заимствованиям относятся на

расходы в том периоде, в котором они были понесены. Затраты по займам включают в себя выплату процентов и прочие затраты, понесенные Компанией в связи с заемными средствами.

Нематериальные активы

Нематериальные активы, которые были приобретены отдельно, при первоначальном признании оцениваются по первоначальной стоимости. После первоначального признания нематериальные активы учитываются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения. Нематериальные активы, созданные внутри организации, за исключением капитализированных затрат на разработку продуктов, не капитализируются, и соответствующие затраты отражаются в составе прибыли или убытка за период, в котором они возникли. Срок полезного использования нематериальных активов может быть либо ограниченным, либо неопределенным.

Нематериальные активы с ограниченным сроком полезного использования амортизируются в течение этого срока и оцениваются на предмет обесценения, если имеются признаки обесценения данного нематериального актива. Срок и метод амортизации для нематериального актива с ограниченным сроком полезного использования пересматриваются как минимум в конце каждого отчетного периода. Изменение ожидаемого срока полезного использования или предполагаемой структуры потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе, изменяют срок или метод амортизации соответственно и учитываются как изменение бухгалтерских оценок. Расходы по амортизации нематериальных активов с ограниченным сроком полезного использования признаются в отчете о прибыли или убытке в той категории расходов, которая соответствует функции нематериальных активов. Нематериальные активы с неопределенным сроком полезного использования не амортизируются, а тестируются на обесценение ежегодно либо по отдельности, либо на уровне единиц, генерирующих денежные средства. Срок полезного использования нематериального актива с неопределенным сроком использования пересматривается ежегодно с целью определения того, насколько приемлемо продолжать относить данный актив в категорию активов с неопределенным сроком полезного использования. Если это неприемлемо, изменение оценки срока полезного использования – с неопределенного на ограниченный срок – осуществляется на перспективной основе.

Прибыли или убытки, возникающие в результате прекращения признания нематериального актива, определяют как разницу между чистыми поступлениями от выбытия актива и балансовой стоимостью данного актива, и признаются в отчете о прибыли или убытке в момент прекращения признания актива.

(а) Инвестиционные права

Расходы на заключение договоров долгосрочной аренды земельного участка, расходы на получение разрешения на строительство конкретного объекта недвижимости, и прочие расходы, непосредственно связанные с приобретением инвестиционных прав, капитализируются в составе инвестиционных прав, при условии что строительство технически осуществимо и экономически обоснованно и Компания обладает достаточными ресурсами для завершения строительства.

Капитализированные инвестиционные права учитываются по фактической себестоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения до начала строительства. В момент начала строительства стоимость инвестиционных прав переносится в состав запасов по балансовой стоимости и учитывается в составе запасов в стадии строительства.

Финансовые инструменты

(а) Классификация и оценка

За исключением определенной торговой дебиторской задолженности, согласно МСФО (IFRS) 9 при первоначальном признании Компания оценивает финансовый актив или финансовое обязательство по справедливой стоимости, увеличенной или уменьшенной в случае финансового актива или финансового обязательства, оцениваемого не по справедливой стоимости через прибыль или убыток, на сумму затрат по сделке, которые напрямую относятся к приобретению или выпуску финансового актива или финансового обязательства.

Согласно МСФО (IFRS) 9 Компания впоследствии финансовые активы оценивает по амортизированной стоимости, справедливой стоимости через прочий совокупный доход или справедливой стоимости через прибыль или убыток. Классификация зависит от двух критериев: бизнес-модели, используемой Компанией для управления финансовыми активами; и того являются ли предусмотренные договором денежные потоки по финансовым активам исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной сумм долга.

Согласно требованиям МСФО (IFRS) 9 Компания включает в категорию:

- финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости - финансовые активы, удерживаемые в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание финансовых активов для получения предусмотренных договором денежных потоков, и договорные условия финансового актива обуславливают получение в указанные даты денежных потоков, являющихся исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга. Компания включает в данную категорию торговую и прочую дебиторскую задолженность, а также займы выданные;

- финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход - финансовые активы, удерживаемые в рамках бизнес-модели, цель которой достигается как путем получения предусмотренных договором денежных потоков, так и путем продажи финансовых активов, и договорные условия финансового актива обуславливают получение в указанные даты денежных потоков, являющихся исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга;

- финансовые активы оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль и убыток - прочие финансовые активы.

Все инвестиции в долевые инструменты и договоры в отношении таких инструментов оцениваются по справедливой стоимости.

Согласно МСФО (IFRS) 9 Компания при последующем учете оценивает финансовые обязательства по амортизированной стоимости кроме случаев, когда требуется оценивать финансовые обязательства по справедливой стоимости через прибыль или убыток, или когда Компания выбрала способ учета финансовых обязательств по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Финансовые обязательства Компании включают торговую и прочую кредиторскую задолженность, кредиты и прочие займы.

(б) Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают денежные средства в кассе, средства на банковских счетах до востребования и другие краткосрочные высоколиквидные инвестиции с первоначальным сроком погашения по договору не более трех месяцев. Денежные средства и их эквиваленты учитываются по амортизированной стоимости, рассчитанной с использованием метода эффективной процентной ставки.

(г) Обесценение

МСФО (IFRS) 9 требует, чтобы Компания отражала оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам, не оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток, дебиторской задолженности по аренде, активу по договору и торговой и прочей дебиторской задолженности.

Модель прогнозных ожидаемых кредитных убытков предусматривает «трехэтапный» подход (3 стадии), основанный на изменении кредитного качества финансовых активов с момента первоначального признания.

В зависимости от изменения кредитного качества с момента первоначального признания, Компания относит финансовые активы к одной из следующих стадий:

- «12-месячные ожидаемые кредитные убытки» (стадия 1) - финансовые активы, по которым не наблюдалось значительного увеличения кредитного риска, и по которым рассчитываются 12-месячные ожидаемые кредитные убытки;

- «Ожидаемые кредитные убытки за весь срок жизни - не обесцененные активы» (стадия 2) - финансовые активы с существенным увеличением кредитного риска, но не являющиеся обесцененными, по которым рассчитываются ожидаемые кредитные убытки в течение всего срока жизни;

- «Ожидаемые кредитные убытки за весь срок жизни - обесцененные активы» (стадия 3) - обесцененные долговые финансовые инструменты.

Ожидаемые кредитные убытки являются взвешенной с учетом вероятности оценкой кредитных убытков (т.е. приведенной стоимостью всех ожидаемых недополучений денежных средств) за весь ожидаемый срок действия финансового инструмента. Недополучение денежных средств - это разница между денежными потоками, причитающимися организации в соответствии с договором, и денежными потоками, которые организация ожидает получить.

12-месячные ожидаемые кредитные убытки - часть ожидаемых кредитных убытков за весь срок, представляющая собой ожидаемые кредитные убытки, которые возникают вследствие дефолтов по финансовому инструменту, возможных в течение 12 месяцев после отчетной даты.

В случае обесцененного финансового актива по состоянию на отчетную дату, который при этом не является приобретенным или созданным кредитно-обесцененным финансовым активом, Компания

оценивает ожидаемые кредитные убытки как разницу между валовой балансовой стоимостью актив приведенной стоимостью расчетных будущих денежных потоков, дисконтированных с использованием первоначальной эффективной процентной ставки по финансовому активу.

Для приобретенных или созданных обесцененных финансовых активов оценочный резерв и кредитные убытки формируются в размере накопленных изменений в величине ожидаемых кредитных убытков за весь срок жизни инструмента с момента приобретения или создания.

В отношении активов по договору, торговой и прочей дебиторской задолженности и дебиторской задолженности по аренде Компания применяет упрощенный подход, предусмотренный стандартом, рассчитывает ожидаемые кредитные убытки за весь срок.

Компания считает, что произошло значительное увеличение кредитного риска, если выплаты по договору просрочены более чем на 30 дней. Компания считает, что по финансовому активу произошёл дефолт, если платежи по договору просрочены на 90 дней. Однако в определенных случаях Компания также может прийти к заключению, что по финансовому активу произошёл дефолт, если внутренняя и внешняя информация указывает на то, что маловероятно, что Компания получит всю сумму оставшихся выплат, предусмотренных по договору, без учета механизмов повышения кредитного качества удерживаемых Компанией.

(д) Прекращение признания финансовых активов

Финансовый актив прекращает признаваться, если:

- срок действия прав на получение денежных потоков от актива истек; либо

- Компания передала свои права на получение денежных потоков от актива либо взяла на себя обязательство по выплате третьей стороне получаемых денежных потоков в полном объеме и без существенной задержки по «транзитному» соглашению; и либо (а) Компания передала практически все риски и выгоды от актива, либо (б) Компания не передала, но и не сохраняет за собой практически все риски и выгоды от актива, но передала контроль над данным активом.

(е) Прекращение признания финансовых обязательств

Признание финансового обязательства прекращается если оно погашено, т.е. когда предусмотренный договором обязанность исполнена, аннулирована или прекращена по истечении срока.

Запасы

Запасы оцениваются по наименьшей из двух величин: по себестоимости или по чистой возможной цене продажи.

Чистая возможная цена продажи определяется как расчетная цена продажи в ходе обычной деятельности за вычетом расчетных затрат на завершение производства и расчетных затрат на продажу.

Запасы включают в себя объекты недвижимости в стадии строительства (незавершенное строительство), возводимые Компанией в качестве Застройщика и предназначенные для последующей продажи, готовую продукцию и прочие запасы.

Перевод незавершенного строительства в состав готовой продукции осуществляется на дату получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости.

Себестоимость запасов, кроме себестоимости незавершенного строительства объектов, предназначенных для последующей продажи, определяется по формуле средневзвешенной стоимости и включает затраты на приобретение, на переработку и прочие затраты, понесенные для того, чтобы обеспечить текущее местонахождение и состояние запасов.

Себестоимость незавершенного строительства включает затраты на строительство и прочие затраты, понесенные для того, чтобы обеспечить текущее местонахождение и состояние запасов.

Операционный цикл запасов может превышать 12 месяцев. Запасы классифицируются как оборотные активы, даже если в течение 12 месяцев после отчетной даты не предполагается их продажа.

Обесценение нефинансовых активов

Компания на каждую отчетную дату определяет, имеются ли признаки возможного обесценения активов. При наличии таких признаков или если требуется проведение ежегодного тестирования актива на обесценение, Компания производит оценку возмещаемой суммы актива.

Нематериальные активы с неопределенным сроком полезного использования тестируются на обесценение ежегодно по состоянию на 31 декабря на уровне единицы, генерирующей денежные средства, а также если обстоятельства указывают на то, что их балансовая стоимость могла обесцениться.

Возмещаемая сумма определяется для отдельного актива, за исключением случаев, когда актив не генерирует денежные притоки, которые, в основном, независимы от притоков, генерируемых другими активами или группами активов. Возмещаемая сумма актива или единицы, генерирующей денежные средства, – это наибольшая из следующих величин: справедливая стоимость актива (единицы, генерирующей денежные средства) за вычетом затрат на выбытие или ценность использования актива (единицы, генерирующей денежные средства). При оценке ценности использования расчетные будущие денежные потоки дисконтируются до приведенной стоимости по ставке дисконтирования до налогообложения, которая отражает текущую рыночную оценку временной стоимости денег и риски, присущие активу.

Если балансовая стоимость актива или единицы, генерирующей денежные средства, превышает его/ее возмещаемую сумму, актив считается обесцененным и списывается до возмещаемой суммы. Убытки от обесценения по продолжающейся деятельности признаются в отчете о прибыли или убытке в составе тех категорий расходов, которые соответствуют назначению обесцененного актива, за исключением ранее переоцененных объектов недвижимости, в отношении которых переоценка была признана в составе прочего совокупного дохода. В случае таких объектов недвижимости убыток от обесценения признается в составе прочего совокупного дохода в пределах суммы ранее проведенной переоценки. На каждую отчетную дату Компания определяет, имеются ли признаки того, что ранее признанные убытки от обесценения актива, больше не существуют или сократились. Если такой признак имеется, Компания рассчитывает возмещаемую сумму актива или единицы, генерирующей денежные средства. Ранее признанные убытки от обесценения восстанавливаются только в том случае, если имело место изменение в допущениях, которые использовались для определения возмещаемой суммы актива, со времени последнего признания убытка от обесценения. Восстановление ограничено таким образом, что балансовая стоимость актива не превышает его возмещаемой суммы, а также не может превышать балансовую стоимость за вычетом амортизации, по которой данный актив признавался бы в случае, если в предыдущие годы не был бы признан убыток от обесценения. Такое восстановление стоимости признается в отчете о прибыли или убытке, за исключением случаев, когда актив учитывается по переоцененной стоимости. В последнем случае восстановление стоимости учитывается как прирост стоимости от переоценки.

Оценочные обязательства

Оценочные обязательства признаются, если Компания имеет существующую обязанность (юридическую или обусловленную практикой), возникшую в результате прошлого события; отток экономических выгод, который потребует для погашения этой обязанности, является вероятным, и может быть получена надежная оценка суммы такой обязанности. Если Компания предполагает получить возмещение некоторой части или всех оценочных обязательств, например, по договору страхования, возмещение признается как отдельный актив, но только в том случае, когда получение возмещения не подлежит сомнению. Расход, относящийся к оценочному обязательству, отражается в отчете о прибыли или убытке за вычетом возмещения.

Если влияние временной стоимости денег существенно, оценочные обязательства дисконтируются по текущей ставке до налогообложения, которая отражает, текущую рыночную оценку временной стоимости денег и риски, характерные для конкретного обязательства. Если применяется дисконтирование, то увеличение оценочного обязательства с течением времени признается как затраты по финансированию.

5. Существенные вопросы, требующие применения профессионального суждения и оценки

Подготовка финансовой отчетности Компании требует от ее руководства вынесения суждений и определения оценок и допущений, которые влияют на представляемые в отчетности суммы выручки, расходов, активов и обязательств, а также на раскрытие информации об этих статьях и об условных обязательствах. Неопределенность в отношении этих допущений и оценок может привести к результатам, которые могут потребовать в будущем существенных корректировок к балансовой стоимости активов или обязательств, в отношении которых принимаются подобные допущения и оценки.

Наиболее значительные оценочные данные и существенные допущения, используемые руководством Компании при подготовке финансовой отчетности, отражены в следующих Примечаниях:

- Примечание «Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность»;
- Примечание «Условные активы и обязательства»;

• Примечание «Налог на прибыль».

В соответствии с МСФО (IAS) № 8 «Учетная политика, изменения в бухгалтерских оценках и ошибки» результат изменения в любой бухгалтерской оценке Компания признает перспективно (начиная с текущей отчетной даты и применительно к будущим периодам) путем включения его в прибыль или убыток в периоде, когда произошло изменение, если оно влияет только на данный период, или в периоде, когда произошло изменение, и в будущих периодах, если оно влияет на данный и будущие периоды.

Изменение в бухгалтерской оценке признается путем корректировки балансовой стоимости соответствующих активов, обязательств или статей собственного капитала.

6. Новые стандарты и интерпретации, разработанные, но еще не принятые на данный момент

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

МСФО (IFRS) 16 «Аренда»

МСФО (IFRS) 16 был выпущен в январе 2016 года и заменяет собой МСФО (IAS) 17 «Аренда», Разъяснение КРМФО (IFRIC) 4 «*Определение наличия в соглашении признаков аренды*», Разъяснение ПКР (SIC) 15 «*Операционная аренда – стимулы*» и Разъяснение ПКР (SIC) 27 «*Определение сущности операций, имеющих юридическую форму аренды*». МСФО (IFRS) 16 устанавливает принципы признания, оценки, представления и раскрытия информации об аренде и требует, чтобы арендаторы отражали все договоры аренды с использованием единой модели учета в балансе, аналогично порядку учета, предусмотренному в МСФО (IAS) 17 для финансовой аренды. Стандарт предусматривает два освобождения от признания для арендаторов – в отношении аренды активов с низкой стоимостью (например, персональных компьютеров) и краткосрочной аренды (т. е. аренды со сроком не более 12 месяцев). На дату начала аренды арендатор будет признавать обязательство в отношении арендных платежей (т. е. обязательство по аренде), а также актив, представляющий право пользования базовым активом в течение срока аренды (т. е. актив в форме права пользования). Арендаторы будут обязаны признавать процентный расход по обязательству по аренде отдельно от расходов по амортизации актива в форме права пользования.

Арендаторы также должны будут переоценивать обязательство по аренде при наступлении определенного события (например, изменении сроков аренды, изменении будущих арендных платежей в результате изменения индекса или ставки, используемых для определения таких платежей). В большинстве случаев арендатор будет учитывать суммы переоценки обязательства по аренде в качестве корректировки актива в форме права пользования.

Порядок учета для арендодателя в соответствии с МСФО (IFRS) 16 практически не изменяется по сравнению с действующими в настоящий момент требованиями МСФО (IAS) 17. Арендодатели будут продолжать классифицировать аренду, используя те же принципы классификации, что и в МСФО (IAS) 17, выделяя при этом два вида аренды: операционную и финансовую.

Кроме этого, МСФО (IFRS) 16 требует от арендодателей и арендаторов раскрытия большего объема информации по сравнению с МСФО (IAS) 17.

МСФО (IFRS) 16 вступает в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 г. или после этой даты. Допускается досрочное применение, но не ранее даты применения организацией МСФО (IFRS) 15. Арендатор вправе применять данный стандарт с использованием ретроспективного подхода либо модифицированного ретроспективного подхода. Переходные положения стандарта предусматривают определенные освобождения.

В 2018 году Компания продолжит оценивать возможное влияние МСФО (IFRS) 16 на свою финансовую отчетность.

Ежегодные усовершенствования МСФО, период 2014-2016 гг. (выпущены в декабре 2016 года)

Данные усовершенствования включают следующие:

Разъяснение КРМФО (IFRIC) 23 «Неопределенность в отношении правил исчисления налога на прибыль»

Разъяснение рассматривает порядок учета налога на прибыль, когда существует неопределенность налоговых трактовок, что влияет на применение МСФО (IAS) 12. Разъяснение не применяется к налогам или сборам, которые не относятся к сфере применения МСФО (IAS) 12, а также не содержит особых требований, касающихся процентов и штрафов, связанных с неопределенными налоговыми трактовками. В частности, разъяснение рассматривает следующие вопросы:

- рассматривает ли организация неопределенные налоговые трактовки отдельно;
- допущения, которые организация делает в отношении проверки налоговых трактовок налоговыми органами;
- как организация определяет налогооблагаемую прибыль (налоговый убыток), налоговую базу, неиспользованные налоговые убытки, неиспользованные налоговые льготы и ставки налога;
- как организация рассматривает изменения фактов и обстоятельств.

Организация должна решить, рассматривать ли каждую неопределенную налоговую трактовку по отдельности или вместе с одной или несколькими другими неопределенными налоговыми трактовками. Необходимо использовать подход, который позволит с большей точностью предсказать результат разрешения неопределенности. Разъяснение вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2019 г. или после этой даты. Допускаются определенные освобождения при переходе. Компания будет применять разъяснение с даты его вступления в силу.

7. Управление капиталом

Компания осуществляет контроль над капиталом с помощью коэффициента финансового рычага, который рассчитывается как отношение чистой задолженности к сумме капитала и чистой задолженности.

В чистую задолженность включаются торговая и прочая кредиторская задолженность за вычетом денежных средств и их эквивалентов.

Собственный капитал включает уставный капитал, добавочный капитал и нераспределенную прибыль.

Руководство Компании регулярно анализирует отношение чистого долга к задействованному капиталу, что позволяет пользователям отчетности оценить существенность величины чистого долга Компании к задействованному капиталу.

	31 декабря 2018 года
Общая сумма заемных средств	-
За вычетом: денежных средств и их эквивалентов	(815 590)
Чистая задолженность	(815 590)
Собственный капитал	501 280
Отношение чистой задолженности к собственному капиталу	(1,6)

8. Выручка

	За период, закончившийся 31.12.2018 года
Выручка от реализации объектов недвижимости	159 031
Итого	159 031

За 2018 год выручка от реализации недвижимости была признана в соответствии с МСФО (IFRS) 15.

9. Себестоимость

	За период, закончившийся 31.12.2018 года
Себестоимость реализации объектов недвижимости	(90 052)
Итого	(90 052)

10. Коммерческие расходы

	За период, закончившийся 31.12.2018 года
Расходы по агентским договорам от реализации активов для продажи	(48 239)
Итого	(48 239)

11. Прочие операционные доходы/(расходы), нетто

Прочие операционные доходы и расходы, нетто включают:

	За период, закончившийся 31.12.2018 года
Прочие доходы	633
Прочие расходы на обязательные отчисления	(19 878)
Прочие налоги	(22)
Прочие расходы	(2)
Итого	(19 269)

12. Налог на прибыль

Компания применяет ставку налога на прибыль в размере 20%.

Ниже представлены основные компоненты расхода по налогу на прибыль за период, закончившийся 31.12.2018г.

	За период, закончившийся 31.12.2018 года
Текущий налог на прибыль	-
Налог на прибыль за текущий период	(71)
Налог на прибыль относящийся к прошлым периодам	-
Отложенный налог на прибыль	(172)
Образование и списание временных разниц и налоговых убытков	(172)
Итого расход по налогу на прибыль	(243)

Ниже представлена сверка расчетных и фактических расходов по налогу на прибыль за период, закончившийся 31.12.2018г.

	За период, закончившийся 31.12.2018 года
Прибыль до налогообложения	1 213
Налог на прибыль по применяемой ставке	(243)
Не уменьшающие налогооблагаемую базу расходы и необлагаемые доходы, нетто	-
Итого расход по налогу на прибыль	(243)

Различия между МСФО и налоговым законодательством РФ приводят к возникновению определенных временных разниц между балансовой стоимостью некоторых активов и обязательств в целях составления финансовой отчетности и в целях расчета налога на прибыль Компании.

Временные разницы, возникшие между данными настоящей финансовой отчетности и налоговыми данными, привели к возникновению следующих отложенных активов и обязательств по налогу на прибыль:

	<u>31 декабря 2018 года</u>	<u>Признано/(восстановлено) на счет прибылей и убытков</u>	<u>01 января 2018 года</u>
Отложенные налоговые активы			
Торговая и прочая дебиторская задолженность	9 648	9 648	
Запасы	18 010	18 010	-
Прочие обязательства	3 976	3 976	-
Итого отложенные налоговые активы	<u>31 634</u>	<u>31 634</u>	
Отложенные налоговые обязательства			
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(31 806)	(31 806)	-
Итого отложенные налоговые обязательства	<u>(31 806)</u>	<u>(31 806)</u>	-
Итого чистые отложенные налоговые обязательства, нетто	<u>(172)</u>	<u>(172)</u>	-

Отложенные налоговые активы оцениваются на каждую отчетную дату на предмет возможности их использования и корректируются, при необходимости, на основании вероятности того, что Компания получит достаточную прибыль в последующие периоды для использования этих активов. При оценке вероятности последующего использования принимаются во внимание различные факторы, в том числе операционные результаты деятельности в предыдущих периодах, среднесрочные планы и стратегия налогового планирования.

13. Инвестиционная собственность

Наличие и движение инвестиционных прав на недвижимость:

	<u>Инвестиционные права</u>
На 01 января 2018 года	-
Поступление	291 575
Реклассификация в состав запасов	(291 575)
На 31 декабря 2018 года	<u>-</u>

14. Финансовые инструменты и управление финансовыми рисками

14.1 Финансовые активы

Финансовые активы включают:

31 декабря 2018 года

Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости

Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность, без учета налогов к возмещению и авансов выданных поставщикам (Примечание 16)	578 850
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 17)	815 590
Итого финансовые активы	1 394 440

14.2 Финансовые обязательства

Прочие финансовые обязательства включают:

31 декабря 2018 года

Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости

Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность, без учета налогов к уплате (Примечание 19)	1 560 182
Итого финансовые обязательства	1 560 182

14.3. Справедливая стоимость финансовых инструментов

Руководство Компании определило, что справедливая стоимость денежных средств, торговой дебиторской задолженности и торговой кредиторской задолженности приблизительно равна их балансовой стоимости.

14.4. Цели и политика управления финансовыми рисками

Функция управления рисками Компании осуществляется в отношении финансовых, операционных и юридических рисков. Финансовые риски включают рыночный риск (валютный риск, процентный риск и прочий ценовой риск), кредитный риск и риск ликвидности. Главной целью управления финансовыми рисками является определение лимитов риска и дальнейшее обеспечение соблюдения установленных лимитов. Управление операционным и юридическим рисками должно обеспечивать надлежащее функционирование внутренних политик и процедур в целях минимизации данных рисков.

Кредитный риск

Кредитный риск – это риск того, что Компания понесет финансовые убытки, поскольку контрагенты не выполняют свои обязательства по финансовому инструменту. Компания подвержена кредитному риску, связанному с ее операционной деятельностью (прежде всего, в отношении денежных средств и их эквивалентов и торговой дебиторской задолженности).

Основная цель Компании при управлении кредитным риском заключается в обеспечении стабильного притока денежных средств, а также в эффективном использовании финансовых активов.

Компания не имеет существенной концентрации кредитного риска и существенной просроченной и сомнительной торговой дебиторской задолженности.

Максимальная подверженность Компании кредитному риску по компонентам отчета о финансовом положении на 31.12.2018г. представлена их балансовой стоимостью:

	31 декабря 2018 года
Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости	
Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность, без учета налогов к возмещению и авансов выданных поставщикам (Примечание 16)	578 850
Денежные средства и их эквиваленты (Примечание 17)	815 590
Максимальный кредитный риск	1 394 440

Риск ликвидности

Риск ликвидности заключается в том, что Компания окажется неспособной оплатить свои обязательства при наступлении срока их погашения. Подход Компании к управлению ликвидностью заключается в обеспечении, насколько это возможно, достаточной ликвидности для исполнения своих обязательств в срок, как в текущих, так и в сложных финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба для репутации Компании. Компания использует процедуры детального планирования и прогнозирования движения денежных средств, чтобы обеспечить наличие необходимого количества денежных средств для своевременной оплаты своих обязательств в краткосрочной, среднесрочной и долгосрочной перспективах.

В таблице ниже представлена информация о договорных сроках погашения финансовых обязательств по состоянию на 31 декабря 2018г.

	Балансовая стоимость	Потоки денежных средств по договору	До 6 месяцев	От 6 до 12 месяцев	От 1 до 5 лет	Свыше 5 лет
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1 560 182	-	-	1 560 182	-	-
Итого	1 560 182	-	-	1 560 182	-	-

15. Запасы

Наличие и движение запасов:

На 01 января 2018 года	-
Поступление незавершенного строительства, предназначенное для продажи	60 933
Реклассификация незавершенного строительства, предназначенного для продажи из состава инвестиционной собственности	291 575
Списание незавершенного строительства, предназначенного для продажи	(90 052)
На 31 декабря 2018 года	262 456

Значительную часть незавершенного строительства составляют квартиры, нежилые помещения и машиноместа. Стандартный операционный цикл строительного проекта может превышать 12 месяцев. Запасы включаются в состав оборотных активов, даже если в течение 12 месяцев после отчетной даты их реализация не предполагается.

16. Активы по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность

Активы по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность включает:

	31 декабря 2018 года
Краткосрочная	
Торговая дебиторская задолженность	

За вычетом: резерва под обесценение торговой дебиторской задолженности	-
Торговая дебиторская задолженность, нетто	-
Авансы выданные	-
За вычетом: резерва под обесценение авансов выданных	-
Авансы выданные, нетто	-
Прочая дебиторская задолженность	578 850
За вычетом: резерва под обесценение прочей дебиторской задолженности	-
Прочая дебиторская задолженность, нетто	578 850
Итого краткосрочная торговая и прочая дебиторская задолженность	578 850

По состоянию на 31 декабря 2018 года в составе строки предоплаты и прочие нефинансовые активы отражены авансы выданные поставщикам в размере 404 377 тыс. руб. и прочие налоги в размере 423 тыс. руб.

17. Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают:

	Валюта	31 декабря 2018 года
Денежные средства на расчетных счетах	Рубль	117 590
Банковские депозиты (до 90 дней)	Рубль	698 000
Итого денежные средства и их эквиваленты		815 590

Денежных средств с ограничением к использованию Компания не имеет.

18. Собственный капитал

По состоянию на 31.12.2018г. уставный капитал составил 10 тыс. руб., добавочный капитал составил 500 300 тыс. руб. и нераспределенная прибыль составила 29 325 тыс. руб.

19. Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность

Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность включает:

	31 декабря 2018 года
<i>Краткосрочная</i>	
Авансы, полученные от покупателей и заказчиков по договорам ДДУ	1 503 260
Торговая кредиторская задолженность	-
Прочая кредиторская задолженность	56 922
Итого краткосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность	1 560 182

20. Условные активы и обязательства

Условные налоговые обязательства

Налоговая система Российской Федерации характеризуется большим количеством налогов и часто изменяющимися нормативными документами, которые, во многих случаях, содержат неоднозначные, порой противоречивые формулировки, допускающие возможность их двоякого толкования уполномоченными органами.

Правильность расчета налогов является предметом рассмотрения и детальных проверок со стороны органов, имеющих полномочия налагать существенные штрафы, неустойки и пени.

Штрафы и пени начисляются при обнаружении занижения налоговых обязательств. Как следствие, сумма штрафов и пеней может быть существенной по отношению к сумме выявленных налоговых нарушений.

В Российской Федерации налоговая декларация подлежит пересмотру и проверке в течение трех лет. Проведение выездной налоговой проверки или проверки любой налоговой декларации, относящейся к этому году, не означает, что в течение указанного трехлетнего периода не может быть проведена повторная налоговая проверка.

Данные факты создают налоговые риски в Российской Федерации, значительно превышающие аналогичные риски, существующие в других странах.

По мнению руководства Компании, налоговые обязательства Компании были полностью отражены в данной финансовой отчетности исходя из интерпретации налогового законодательства Российской Федерации, применяемой руководством Компании.

Тем не менее, существует риск того что, соответствующие налоговые органы могут занять иную позицию в отношении вопросов, поддающихся различной интерпретации, и влияние подобного риска на настоящую финансовую отчетность может быть существенным.

21. Раскрытие информации о связанных сторонах

Единственным участником Компании внесен вклад в имущество Компании денежными средствами в размере 500 300 тыс. руб. для осуществления текущей деятельности Компании (Решение № 2 от 17.04.2018г., решение № 4 от 26.09.2018г.).

В течение 2018 года АО "ИНВЕСТТРАСТ" выполнены работы, оказаны услуги в общем размере 117 316 тыс. руб. и перечислены денежные средства в оплату в рублях в размере 226 196 тыс. руб.

В состав ключевого управленческого персонала входит генеральный директор: Гаврилов Илья Григорьевич. Выплаты вознаграждения ключевому управленческому персоналу не осуществлялись.

22. События после отчетной даты

После отчетной даты событий, требующих раскрытия или изменений в отчетности, не происходило.

Прочито, пронумеровано и скреплено
печатью Солдатов 88 лист
« » 20 года

Генеральный директор _____

