

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

*Единственному участнику
общества с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Гарант ФинКом»*

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой финансовой отчетности общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Гарант ФинКом» (ОГРН 1127847041332, Российская Федерация, 190013, город Санкт-Петербург, ул. Рузовская, д.16, лит. А, часть пом. 23Н, кабинет 3), состоящей из отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2021 года, отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, отчета об изменениях в собственном капитале, отчета о движении денежных средств за 2021 год, 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 общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Гарант ФинКом» по состоянию на 31 декабря 2021 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2021 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность 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 Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены 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.

Важные обстоятельства

Мы обращаем внимание на информацию, раскрытую в разделе 5 примечаний к годовой финансовой отчетности, что в связи с переоценкой земельных участков, стоимость чистых активов общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Гарант ФинКом» на 31.12.2021 стала ниже размера уставного капитала.

Мы не модифицируем наше мнение в связи с этим обстоятельством.

Ключевые вопросы аудита

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

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
<i>Тестирование обесценения инвестиционной недвижимости.</i> Принимая во внимание тот факт, что балансовая стоимость инвестиционной недвижимости является существенной, а также учитывая значительное влияние допущений, в том числе при выборе сопоставимых рыночных аналогов, использованных при проведении анализа на предмет обесценения инвестиционной недвижимости, мы определили вопрос оценки балансовой стоимости инвестиционной недвижимости как один из ключевых вопросов аудита.	В рамках проведения аудиторских процедур мы протестировали оценку обесценения инвестиционной недвижимости, осуществленную Обществом на основании отчета независимых оценщиков. Мы провели анализ применяемых суждений и допущений. Мы проанализировали информацию в отношении инвестиционной недвижимости, раскрытую в разделе 5 примечаний к годовой финансовой отчетности.

Прочие сведения

Аудит годовой финансовой отчетности общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Гарант ФинКом» за год, закончившийся 31 декабря 2020 года, был проведен другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение о данной отчетности 19 апреля 2021 года.

Мы не модифицируем наше мнение в связи с этим обстоятельством.

Ответственность руководства и членов Совета директоров аудируемого лица за годовую финансовую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой финансовой отчетности в соответствии международными стандартами финансовой отчетности, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой

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

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

Члены Совета директоров несут ответственность за надзор за подготовкой годовой финансовой отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой финансовой отчетности

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

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

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

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

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица и соответствующего раскрытия информации;

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 членами Совета директоров, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

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

Аудитор, действующий от имени
аудиторской организации на основании
доверенности 5-А от 11.01.2022 г.

Петрова Людмила Геннадьевна

Руководитель аудита,
по результатам которого составлено
аудиторское заключение

Петрова Людмила Геннадьевна

(Квалификационный аттестат аудитора №01-000921,
выдан 29 октября 2012 г. на неограниченный срок.
Член СРО ААС, ОРНЗ 21706040485)



Handwritten signature in blue ink.

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская фирма «Марка»
ОГРН 1167847488489

197101, г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., дом 10, лит. М, пом. 17Н

Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»
ОРНЗ 11706024881.

«28» апреля 2022 года

ГODOВАЯ
ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ
Общества с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Гарант ФинКом»
(ООО УК «Гарант ФинКом»)
составленная в соответствии с МСФО за 2021 год
(Валюта отчёта - российский рубль, в тысячах рублей)

Содержание

Отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2021 года	3
Отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2021 года.....	4
Отчет об изменениях в собственном капитале за год, закончившийся 31 декабря 2021 года	5
Отчет о движении денежных средств за год (прямой метод), закончившийся 31 декабря 2021 года...	6
Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года.....	7
1. Общие сведения об Обществе и его деятельности.....	8
2. Экономическая среда, в которой Общество осуществляет свою деятельность.....	8
3. Основные принципы подготовки финансовой отчетности	9
4. Основные положения учетной политики.....	10
5. Раскрытие информации об отдельных показателях отчетности	15
6. Операции со связанными сторонам.....	21
7. Риски.....	21
8. Условные активы и обязательства.....	22
9. Непрерывность.....	22
10. Сопоставимые данные.....	22
11. События после отчетного периода	23
12. Дополнительная информация	23

Отчет о финансовом положении
за год, закончившийся 31 декабря 2021 года

Активы	Примечания	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Внеоборотные активы			
Основные средства	5.2.	90	574
Инвестиционная недвижимость	5.3.	60 600	-
Отложенные налоговые активы	5.5.	37	33
Итого внеоборотные активы	-	60 727	607
Оборотные активы			
Внеоборотные активы, классифицированные как предназначенные для продажи	5.1.	-	87 300
Торговая и прочая дебиторская задолженность	5.4.	60	86
Авансы выданные по прочим операциям	5.4.	44	36
Краткосрочные финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе	5.4.	27 604	26 097
Депозиты		27 117	25 410
Дебиторская задолженность		487	687
Денежные средства	5.4.	517	1 632
Итого оборотные активы	-	28 225	115 151
Итого активы	-	88 952	115 758
Собственный капитал и обязательства	Примечания	На 31.12.2021	На 31.12.2020
Собственный капитал			
Уставный капитал	5.6.	105 270	105 270
Нераспределенная прибыль	-	(17 044)	9 244
Итого собственный капитал	-	88 226	114 514
Долгосрочные обязательства			
Отложенные налоговые обязательства	5.7.	77	191
Итого долгосрочные обязательства		77	191
Краткосрочные обязательства			
Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе	5.8.	225	722
Обязательства по договору аренды		106	593
Кредиторская задолженность		119	129
Кредиторская задолженность по налогу на прибыль		10	278
Кредиторская задолженность по прочим налогам		89	2
Резервы	5.9.	325	302
Итого краткосрочные обязательства	-	649	1 053
Итого обязательства	-	726	314
Итого собственный капитал и обязательства	-	88 952	115 758

Генеральный директор

Главный бухгалтер
11 апреля 2022 года

А.Ю. Скороходов

С.Д. Руппиев

Отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2021 года

Прибыль (убыток)

	Примечания	За год 2021	За год 2020
Выручка	5.10.	6 113	6 535
Управленческие расходы	5.11.	(6 814)	(6 805)
Прочие доходы		-	110
Доходы от процентов	5.12.	1 207	1 422
Прочие расходы	5.13.	(92)	(86)
Итого прибыль (убыток) от операционной деятельности	-	414	1 176
Финансовые расходы	5.14.	(47)	(113)
Доходы за вычетом расходов от переоценки и выбытия активов, классифицированных как предназначенные для продажи	5.1.	(26 700)	-
Итого прибыль (убыток) до налогообложения	-	(26 333)	1 064
Расходы по налогу на прибыль от продолжающейся деятельности (УСН)	5.15.	(73)	(76)
Отложенный налог на прибыль	5.15.	118	(29)
Итого прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности	-	(26 288)	959
Итого совокупный доход		(26 288)	959

Генеральный директор

Главный бухгалтер

11 апреля 2022 года



А.Ю. Скороходов

С.Д. Руппиев

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

	Уставный капитал	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого капитал
Остаток на 01 января 2020:	105 270	-	-	8 285	113 555
Увеличение капитала, в том числе					
Прибыль	-	-	-	959	959
Итого на 31 декабря 2020 года	105 270			9 244	114 514
Остаток на 01 января 2021:	105 270	-	-	9 244	114 514
Уменьшение капитала, в том числе					
Убыток	-	-		(26 288)	(26 288)
Итого на 31 декабря 2021 года	105 270			(17 044)	88 226

Генеральный директор

Главный бухгалтер

11 апреля 2022 года



А.Ю. Скороходов

С.Д. Руппиев

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

	За Январь- Декабрь 2021	За Январь - Декабрь 2020
Потоки денежных средств от операционной деятельности		
вознаграждение за услуги по доверительному управлению	6 313	6 490
прочие поступления	3	
Итого поступлений от операционной деятельности	6 316	6 490
Платежи по операционной деятельности		
поставщикам за услуги (работы)	(2 191)	(2 151)
в связи с оплатой труда работников, включая страховые взносы	(3 935)	(4 083)
уплата налога на прибыль организаций (УСН)	(39)	(82)
прочие платежи	(242)	(301)
Итого платежей по операционной деятельности	(6 407)	(6 617)
Сальдо денежных потоков по операционной деятельности	(91)	(127)
Потоки денежных средств от инвестиционной деятельности		
Возврат средств с депозитных вкладов (финансовых активов)	25 000	25 700
Получены проценты по депозитам	999	1 138
Итого поступлений от инвестиционной деятельности	25 999	26 838
Перечисления на депозит (приобретены финансовые активы)	(26 500)	(25 000)
Итого платежей по инвестиционной деятельности	(26 500)	(25 000)
Сальдо денежных потоков по инвестиционной деятельности	(501)	1 838
Потоки денежных средств от финансовой деятельности		
Итого поступлений от финансовой деятельности	-	-
Платежи в погашение обязательств по договорам аренды	(487)	(518)
Итого платежей по финансовой деятельности	(487)	(518)
Сальдо денежных потоков по финансовой деятельности	(487)	(518)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	(1 079)	(1 193)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	1 646	452
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	567	1 646

Генеральный директор

Главный бухгалтер

11 апреля 2022 года



А.Ю. Скороходов

С.Д. Руппиев

**Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Гарант ФинКом»
(ООО УК«Гарант ФинКом»)**

**Примечания к финансовой отчетности,
составленной в соответствии с Международными стандартами
финансовой отчетности (МСФО),
за год, закончившийся 31 декабря 2021 года**

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЩЕСТВЕ И ЕГО ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Полное наименование организации: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Гарант ФинКом» (далее – Общество).

Сокращенное наименование организации: ООО УК «Гарант ФинКом».

Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц, присвоен основной государственный регистрационный номер 1127847041332.

Свидетельство о постановке на учет юридического лица в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации, выдано 18.01.2012г. Межрайонной ИФНС № 15 по Санкт-Петербургу, присвоен ИНН/КПП 7838470102/783801001.

Организационно-правовая форма - общество с ограниченной ответственностью.

Юридический адрес: 190013, г. Санкт-Петербург, ул. Рузовская, дом 16, литер А.

Фактический адрес: 190013, г. Санкт-Петербург, ул. Рузовская, дом 16, литер А.

Участники Общества: Физические лица, контролирующий участник (бенефициар) – Руппиев Сергей Дмитриевич.

Уставный капитал Общества составляет 105 270 тыс. руб.

Вид экономической деятельности - управление инвестиционными фондами, ОКВЭД 66.30.1.

Основным видом деятельности Общества является доверительное управление паевыми инвестиционными фондами (далее – ПИФ) и негосударственными пенсионными фондами, а также проведение операций с ценными бумагами на территории Российской Федерации.

Численность персонала: на 31.12.21- 4 человека, на 31.12.20- 4 человек.

Общество имеет лицензию:

- на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами №21-000-1-00893 от 14.06.2012 г, без ограничения срока действия.

Единоличный исполнительный орган: Генеральный директор – Скороходов Юрий Вадимович.

Общество по состоянию на 31.12.2021г. осуществляло доверительное управление следующими паевыми инвестиционными фондами:

- Кредитный ЗПИФ «Премииум Кредит»
- ЗПИФ комбинированный «Залоговый»

2. ЭКОНОМИЧЕСКАЯ СРЕДА, В КОТОРОЙ ОБЩЕСТВО ОСУЩЕСТВЛЯЕТ СВОЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

Деятельность Общества осуществляется в Российской Федерации на рынке коллективных инвестиций. Общество осуществляет доверительное управление закрытыми паевыми инвестиционными фондами.

На фоне ужесточающихся антироссийских санкций сохраняется стагнация и неопределенность перспектив экономического развития России в целом и, соответственно, рынка коллективных инвестиций как части финансовых рынков страны. Усиление роли государства и государственных компаний на финансовом рынке, отмечаемое в последние годы, сочетается с усилиями регулятора по повышению прозрачности бизнеса. Эта тенденция находит отражение в мерах по выявлению конечных бенефициаров, источников капитала, деофшоризации. Повышается эффективность борьбы Банка России с недобросовестными практиками на финансовых рынках, что приводит к «очищению» рынка и к значительному сокращению числа финансовых «схем».

Финансовые рынки характеризуются отсутствием стабильности, частыми и существенными изменениями цен и увеличением спредов по торговым операциям. Политическая и экономическая нестабильность, текущая ситуация с введением санкций и другие риски оказали и продолжают оказывать влияние на российскую экономику. Применение экономических санкций, а также ценовых условий на рынке нефти привели к повышению экономической нестабильности и давлению на макроэкономику, включая падение и рост волатильности официального курса российского рубля, сокращение как внутренних, так и иностранных прямых инвестиций в российскую экономику. На текущий момент длительность влияния санкций, равно как и угрозу введения в будущем дополнительных санкций сложно определить.

Руководство принимает необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Управляющей Обществу. Однако будущие последствия нынешней экономической ситуации трудно предсказать, и текущие оценки и ожидания руководства могут значительно отличаться от фактических результатов.

3. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ПОДГОТОВКИ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Заявление о соответствии

Настоящая финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»), за год, закончившийся 31 декабря 2021 года.

Настоящая финансовая отчетность не включает в себя процедуры консолидации, поскольку Общество не имеет дочерних и зависимых организаций, как по количественным критериям долей, так и по качественным признакам контроля или значительного влияния.

Общество является агентом в соответствии с пунктами B58-B72 МСФО (IFRS) 10, не контролирует объект инвестиций, а осуществляет делегированное ей право принимать решения.

Общество обязано вести бухгалтерский учет и составлять финансовую отчетность в соответствии с отраслевыми стандартами бухгалтерского учета для профессиональных участников рынка ценных бумаг, организаторов торговли, центральных контрагентов, клиринговых организаций, форекс-дилеров и управляющих компаний инвестиционного фонда (ОСБУ). Настоящая финансовая отчетность основана на учетных данных и финансовой отчетности Общества, сформированных по ОСБУ, с учетом корректировок и переклассификации статей, которые необходимы для приведения ее в соответствие с МСФО.

Общество не формирует и не представляет информацию в отношении операционных сегментов в соответствии с МСФО (IFRS) 8 «Операционные сегменты».

Непрерывность деятельности

Настоящая финансовая отчетность была подготовлена исходя из допущения о непрерывности деятельности. У Общества отсутствуют намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов.

В условиях глобальной пандемии, введения карантинных мер и экономических санкции по отношению к России Обществом осуществляется оценка рисков, их значительности и вероятности, контроль за своевременностью отражения текущих показателей в финансовой отчетности, предпринимаются все меры по снижению негативного эффекта.

Существенность

В тех случаях, когда от классификации и оценки активов и обязательств в соответствии с МСФО не является существенным (оценочная величина показателя изменяется менее, чем на 10 процентов, либо доля показателя в активах (обязательствах) является несущественной (менее 1 процентов от стоимости активов (обязательств)) корректировка соответствующего показателя не производится.

Функциональная валюта и валюта представления финансовой отчетности

Функциональной валютой Общества является валюта, в которой она осуществляет свою деятельность. Функциональной валютой Общества и валютой представления отчетности является национальная валюта Российской Федерации - российский рубль.

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:

4. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

4.1. Основные средства.

Основные средства отражаются по первоначальной стоимости, за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения (там, где это необходимо).

Затраты на мелкий ремонт и ежедневное техобслуживание относятся на расходы текущего периода. Затраты на замену крупных узлов или компонентов основных средств капитализируются при одновременном списании подлежащих замене частей. На конец каждого отчетного периода руководство определяет наличие признаков обесценения основных средств. Если выявлен любой такой признак, руководство оценивает возмещаемую стоимость, которая определяется как наибольшая из двух величин: справедливой стоимости за вычетом расходов на выбытие актива и ценности его использования.

Балансовая стоимость актива уменьшается до возмещаемой стоимости; убыток от обесценения отражается в прибыли или убытке за год. Убыток от обесценения, отраженный для какого-либо актива в предыдущие периоды, восстанавливается, если имело место изменение в оценках, использованных для определения стоимости, получаемой в результате использования актива, или его справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу. Прибыли и убытки от выбытия основных средств определяются как разница между полученной выручкой от продажи и их балансовой стоимостью и отражаются в прибыли и убытке за год.

Когда объект основных средств состоит из отдельных компонентов, имеющих разный срок полезного использования, каждый из них учитывается как отдельный объект (значительный компонент) основных средств.

При продаже активов, учитываемых по справедливой стоимости, суммы дооценки, отраженные в Добавочном капитале «Резерв переоценки», переносятся в состав нераспределенной прибыли.

Земельные участки учитываются по справедливой стоимости. Справедливая стоимость определяется на регулярной основе. Доходы от изменения справедливой стоимости отражаются в составе Добавочного капитала «Резерв переоценки». Частота переоценки зависит от изменения справедливой стоимости земельных участков.

Срок полезного использования

Объекты основных средств амортизируются в течение срока полезного использования. Руководство оценивает оставшийся срок полезного использования в соответствии с текущим техническим состоянием активов и расчетным периодом, в течение которого данные активы будут приносить Обществу экономические выгоды. Рассматриваются такие факторы, как предполагаемое использование активов, ожидаемы физический износ, который зависит от условий эксплуатации и обслуживания, техническое и коммерческое устаревание, связанные с изменением рыночных условий.

Земельные участки имеют неограниченный срок полезного использования.

Амортизация

Амортизация объектов основных средств рассчитывается линейным методом путем равномерного списания их первоначальной стоимости до остаточной стоимости в течение срока их полезного использования с применением годовых ставок амортизации по категориям основных средств, а именно:

Офисные здания 2,5 — 3,3%

Прочие здания - 2,5%

Офисное оборудование — 14,3%

Компьютерное оборудование — 33,3%

Автомобили и другие основные средства — 18%

Земельные участки не амортизируются.

4.2. Учет инвестиционной недвижимости.

Инвестиционная недвижимость оценивается по справедливой стоимости. Оценка справедливой стоимости производится независимым оценщиком на момент принятия актива к

Дальнейшая оценка справедливой стоимости производится не реже одного раза в 3 года.

При существенном изменении рынка недвижимости, экономической ситуации в стране, рыночных характеристик объекта недвижимости, переоценка производится на конец отчетного года, в котором произошли данные изменения.

4.2 Учет договоров аренды

Учет договор аренды изложен в новой редакции. Данное изменение продиктовано вступлением в силу МСФО (IFRS) 16. Причинами, применение стандарта являются обеспечение порядка раскрытия арендаторами и арендодателями уместной информации, правдиво представляющей эти операции. Данная информация является основой, используемой пользователями финансовой отчетности для оценки влияния аренды на финансовое положение, финансовые результаты и денежные потоки организации.

4.3 Финансовые инструменты

Руководствуясь утвержденной бизнес -моделью, Общество оценивает свои финансовые инструменты, руководствуясь положениями МСФО (IFRS) 9. Общество относит депозиты, размещенные в кредитных организациях и займы, выданные юридическим или физическим лицам к категории финансовых активов, отражаемых по амортизированной стоимости. При первоначальном признании Общество оценивает финансовые инструменты по справедливой стоимости в соответствии с требованиями МСФО (IFRS) 13. Лучшим свидетельством справедливой стоимости финансового инструмента при первоначальном признании обычно является цена сделки, то есть справедливая стоимость выплаченного или полученного возмещения. Финансовые активы, которые в момент первоначального признания, отнесены в категорию оцениваемых по амортизированной стоимости, не реклассифицируются из данной категории.

(МСФО (IAS) 1, МСФО (IFRS) 13, МСФО (IFRS) 9 Ключевые подходы к оценке финансовых инструментов).

Финансовые инструменты отражаются по справедливой стоимости или амортизированной стоимости в зависимости от их классификации. Ниже представлено описание этих методов оценки.

Классификация активов Общества в категорию денежных средств и их эквивалентов осуществляется в соответствии с МСФО (IAS) 7. В категорию денежных средств и их эквивалентов

Обществом классифицируются следующие активы: денежные средства в кассе Общества; денежные средства на расчетных и специальных (корпоративных) счетах, открытых в кредитных организациях, МНО, срок размещения которых составляет менее 90 календарных дней. Не включаются в категорию денежных средств и их эквивалентов следующие активы: денежные средства, перечисленные брокеру для осуществления сделок купли-продажи ценных бумаг (в целях составления отчетности указанные активы отражаются в составе средств в кредитных организациях и банках-нерезидентах, оцениваемые по амортизированной стоимости); денежные средства, размещенные по договору на поддержание минимального неснижаемого остатка (МНО) по расчетному счету, срок действия которого составляет более 90 календарных дней (в целях составления отчетности указанные активы отражаются в составе депозитов и прочих размещенных средств в кредитных организациях и банках-нерезидентах), депозиты, размещенные в кредитных организациях и банках-нерезидентах. Денежные средства и их эквиваленты оцениваются по амортизированной стоимости. При наличии объективных признаков обесценения денежных средств и их эквивалентов формируется резерв под обесценение денежных средств и их эквивалентов.

При первоначальном признании депозиты и прочие размещенные средства в кредитных организациях оцениваются по справедливой стоимости. Справедливой стоимостью депозитов в кредитных организациях является сумма договора.

В Обществе активы в виде инвестиционного имущества оцениваются по справедливой стоимости через прибыль и убыток.

В Обществе отсутствуют активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход.

Финансовыми активами, оцениваемыми по амортизированной стоимости Общество признает инвестиции, удерживаемые до срока погашения, которые представляют собой производные финансовые активы с фиксированными или определенными платежами и фиксированным сроком погашения, которые Общество намерено и способно удерживать до наступления срока погашения, за исключением тех, которые: в момент первоначального признания Общество определяет в категорию оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период; - соответствуют определению депозитов и дебиторской задолженности. Амортизированной стоимостью денежных средств, выданных (размещенных) по договору займа признается сумма, в которой денежные средства оцениваются при первоначальном признании, за вычетом выплат в погашение основной суммы долга, уменьшенная или увеличенная на сумму накопленной с использованием метода эффективной ставки процента (далее ЭСП) амортизации

разницы между первоначальной стоимостью и суммой погашения, а также за вычетом суммы созданного резерва под обесценение. Последующая оценка финансовых активов, квалифицированных как оцениваемые по амортизированной стоимости осуществляется с использованием метода эффективной ставки процента.

В Обществе отсутствуют инвестиции в дочерние, совместно контролируемые и ассоциированные предприятия.

Прочие активы учитываются по первоначальной стоимости в размере фактических затрат на их приобретение и не подлежат последующей переоценке по справедливой стоимости после их первоначального признания.

Дебиторская задолженность по вознаграждению за доверительное управление активами. Дебиторская задолженность по вознаграждению за доверительное управление активами признается в соответствии с условиями договоров доверительного управления при выполнении Компанией своих обязательств по управлению активами и отражается по амортизированной стоимости.

Дебиторская задолженность и предоплаты. Дебиторская задолженность учитывается по методу начисления и отражается по амортизированной стоимости. Дебиторская задолженность отражается при наступлении контрактного срока погашения.

Предоплаты отражаются на дату осуществления платежа и относятся на прибыль или убыток после оказания услуг. Обесценение дебиторской задолженности отражается на счете прибылей и убытков. Общество собирает свидетельства обесценения дебиторской задолженности с помощью тех же методов и оценок, которые применяются к обесценению финансовых активов, отраженных по амортизированной стоимости. Общество проводит анализ дебиторской задолженности на обесценение ежеквартально по каждому контрагенту. Общество создает резерв под обесценение индивидуально по каждому дебитору в зависимости от условий договора, сроков погашения и суммы денежных средств, полученной в процессе погашения соответствующих сумм.

Обесценение финансовых активов, отражаемых по амортизированной стоимости. Убытки от обесценения признаются в прибыли или убытке по мере их возникновения в результате одного или более событий («событий, приводящих к убытку»), имевших место после первоначального признания финансового актива и влияющих на величину или сроки расчетных будущих потоков денежных средств, связанных с финансовым активом или с группой финансовых активов, которые можно оценить с достаточной степенью надежности. Если у Обществу отсутствуют объективные доказательства обесценения для индивидуально оцененного финансового актива (независимо от его существенности), этот актив включается в группу финансовых активов с аналогичными характеристиками кредитного риска и оценивается в совокупности с ними на предмет обесценения. Основными факторами, которые Общество принимает во внимание при рассмотрении вопроса об обесценении финансового актива, являются его просроченный статус и возможность реализации обеспечения, при наличии такового. Ниже перечислены прочие основные критерии, на основе которых определяется наличие объективных признаков убытка от обесценения:

- просрочка любого очередного платежа, при этом несвоевременная оплата не объясняется задержкой в работе расчетных систем;
- контрагент испытывает значительные финансовые трудности, что подтверждается финансовой информацией о контрагенте, находящейся в распоряжении Обществу;
- контрагент рассматривает возможность объявления банкротства или финансовой реорганизации;
- существует негативное изменение платежного статуса контрагента, обусловленное изменениями национальных или местных экономических условий, оказывающих воздействие на контрагента; или
- стоимость обеспечения, если таковое имеется, существенно снижается в результате ухудшения ситуации на рынке.

Если условия обесцененного финансового актива, отражаемого по амортизированной стоимости, пересматриваются в результате переговоров или изменяются каким-либо иным образом в связи с финансовыми трудностями контрагента, обесценение определяется с использованием первоначальной эффективной процентной ставки до пересмотра условий. После этого прекращается признание финансового актива, условия которого были пересмотрены, и признается новый актив по справедливой стоимости, но только если риски и выгоды, связанные с данным активом, значительно

изменились. Это, как правило, подтверждается значительной разницей между приведенной стоимостью первоначальных и новых ожидаемых потоков денежных средств.

Убытки от обесценения всегда признаются путем создания резерва в такой сумме, чтобы привести балансовую стоимость актива к приведенной стоимости ожидаемых потоков денежных средств (которая не включает в себя будущие кредитные убытки, которые еще не были понесены), дисконтированных с использованием первоначальной эффективной процентной ставки по данному активу.

Резервы по сомнительной дебиторской задолженности.

Резерв рассчитывается только для торговой дебиторской задолженности в зависимости от сроков возникновения задолженности по следующему правилу:

Сроки возникновения задолженности	% резерва по сомнительным долгам
До 90 дней	
От 90 дней до 180 дней	20
От 180 дней до 360 дней	50
Свыше 360 дней	100

Расчет приведенной стоимости ожидаемых потоков денежных средств финансового актива, обеспеченного залогом, включает потоки денежных средств, которые могут возникнуть в результате обращения взыскания на предмет залога, за вычетом затрат на получение и продажу обеспечения, независимо от степени вероятности обращения взыскания на предмет залога. Если в последующем периоде сумма убытка от обесценения снижается и это снижение может быть объективно отнесено к событию, наступившему после признания обесценения (как, например, повышение кредитного рейтинга дебитора), ранее отраженный убыток от обесценения восстанавливается посредством корректировки созданного резерва через прибыль или убыток за год. Активы, реализация которых невозможна, и в отношении которых завершены все необходимые процедуры с целью полного или частичного возмещения и определена окончательная сумма убытка, списываются за счет сформированного резерва под обесценение. Последующее восстановление ранее списанных сумм начисляется на счет убытков от обесценения в составе прибыли или убытков за год.

4.4 Финансовые обязательства

Классификация финансовых обязательств. Финансовые обязательства классифицируются по следующим учетным категориям:

1. предназначенные для торговли, включая производные финансовые инструменты,
2. кредиты и займы полученные
3. прочие финансовые обязательства.

Обязательства, предназначенные для торговли, отражаются по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за год (как финансовые доходы или финансовые расходы) в том периоде, в котором они возникли.

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, доступных для Обществу на дату получения заемных средств.

Уровень существенности при определении справедливой стоимости долгосрочного кредита и займа принимается как 10% от его номинальной стоимости. Если изменение стоимости происходит менее, чем на 10% от номинальной стоимости кредита и займа, то он не дисконтируется и ставка остается без изменений.

В последующие периоды долгосрочные кредиты и займы отражаются по 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 обязательства по погашению заемных средств.

Краткосрочные займы не дисконтируются.

Прочие финансовые обязательства отражаются по амортизированной стоимости.

В Обществе отсутствуют обязательства, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль и убыток.

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

4.5. Вознаграждения работникам

Вознаграждения работникам включают следующие виды: краткосрочные вознаграждения работникам; долгосрочные вознаграждения работникам по окончании трудовой деятельности; прочие долгосрочные вознаграждения работникам; выходные пособия. Краткосрочные вознаграждения при признании обязательств по выплате краткосрочных вознаграждений работникам Общества одновременно признаются обязательства по оплате страховых взносов, которые возникают (возникнут) при фактическом исполнении обязательств по выплате вознаграждений работникам в соответствии с законодательством Российской Федерации. По делящимся расходам, таким как оплата добровольного медицинского страхования расходы начисляются ежемесячно в сумме оплаченной страховой премии, приходящейся на этот месяц (сумма расчетная) на каждого работника. Обязательства по выплате вознаграждений работникам по окончании трудовой деятельности в виде единовременного пособия работникам, уволившимся по собственному желанию при выходе на пенсию, признаются в сумме единовременного вознаграждения, подлежащего выплате работнику.

Обществом не применяются пенсионные планы с установленными выплатами.

4.5. Резервы под обязательства и отчисления.

Резервы под обязательства и отчисления представляют собой обязательства нефинансового характера с неопределенным сроком исполнения или величиной. Они начисляются, если Общество вследствие какого-либо прошлого события имеет существующие (юридические или конклюдентные) обязательства, для урегулирования которых с большой степенью вероятности потребуются выбытие ресурсов, содержащих экономические выгоды, и величину обязательства можно оценить в денежном выражении с достаточной степенью надежности. Резервы оцениваются по приведенной стоимости расходов, которые, как ожидается, потребуются для погашения обязательства, с использованием ставки до налогообложения, которая отражает текущие рыночные оценки временной стоимости денег и рисков, связанных с данным обязательством.

Начисление обязательств по оплате ежегодного оплачиваемого отпуска, в том числе обязательств по оплате взносов на социальное страхование, производится ежемесячно на последний календарный день месяца. Для оценки его величины среднедневная заработная плата с учетом страховых взносов на каждого сотрудника Обществу умножается на количество дней неиспользованного отпуска каждого сотрудника на конец отчетного периода.

Выплата отпускных, а также компенсации за неиспользованный отпуск при увольнении работников производится за счет средств резерва. Неиспользованный остаток резерва переносится на следующий отчетный год.

4.6. Торговая и прочая кредиторская задолженность.

Кредиторская задолженность начисляется по факту исполнения контрагентом своих договорных обязательств и учитывается первоначально по справедливой стоимости, а затем по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

4.7. Операционная аренда.

В случаях, когда Общество является арендатором по договору аренды, не предусматривающему передачу от арендодателя к Обществу практически всех рисков и выгод, связанных с владением активом, общая сумма арендных платежей отражается в прибыли или убытке за год линейным методом в течение всего срока аренды. Срок аренды — это не подлежащий досрочному прекращению период, на который арендатор заключил договор об аренде актива, а также дополнительные периоды, на которые арендатор имеет право продлить аренду актива с дополнительной оплатой или без нее, если на начальную дату аренды имеется достаточная уверенность в том, что арендатор реализует такое право.

4.8. Отражение доходов и расходов.

Вознаграждение за доверительное управление активами признается в соответствии с условиями Правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом. Вознаграждение за доверительное управление активами обычно рассчитывается как процент от финансового результата от управления активами, как процент от суммы активов в управлении или как фиксированная сумма. Также возможны более сложные методы определения вознаграждения за доверительное управление.

Процентные доходы и расходы по всем долговым инструментам отражаются в прибыли или убытке по методу начисления с использованием метода эффективной процентной ставки и отражаются в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе отдельной строкой. Такой расчет включает в процентные доходы и расходы все комиссии и сборы, уплаченные и полученные сторонами договора и составляющие неотъемлемую часть эффективной процентной ставки, затраты по сделке, а также все прочие премии или дисконты.

Дивиденды отражаются как доход по дивидендам в момент установления права Обществу на получение соответствующих выплат и при условии существования вероятности получения дивидендов. Комиссии, относящиеся к эффективной процентной ставке, включают комиссии, полученные или уплаченные в связи с формированием или приобретением финансового актива или выпуском финансового обязательства.

4.9. Налог, уплаченный в связи с применением упрощенной системы налогообложения.

Общество является плательщиком единого налога, взимаемого в связи с применением упрощенной системы налогообложения. В соответствии с нормами п. 1 ст. 346.14 НК РФ объектом налогообложения Обществу являются доходы, уменьшенные на величину расходов.

Сумма налога за налоговый период рассчитывается по ставке, установленной налоговым кодексом и законодательством Санкт-Петербурга.

4.10 Уставный капитал

Уставной капитал Общества, отраженный в финансовой отчетности, равен оплаченным долям учредителей Общества, Уставной капитал может быть увеличен за счет имущества, и (или) за счет дополнительных вкладов участников Общества. Добавочный капитал формируется из взносов участников, сумм переоценки финансовых активов, предназначенных для продажи, прироста стоимости имущества при переоценке.

4.11. Новые стандарты и интерпретации.

Выпущенные, но не вступившие в силу МСФО в отчетном периоде отсутствуют.

5. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ОБ ОТДЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЯХ ОТЧЕТНОСТИ**5.1. Внеоборотные активы, предназначенные для продажи**

Балансовая стоимость внеоборотных активов, предназначенных для продажи на 31.12.2020г. составила 87300 тыс. руб., в том числе:

Объект недвижимости		Справедливая стоимость
Земел.участок 137 000 кв.м.	Кад №37:14:040101:207	6300
Земел.участок 200 000 кв.м.	Кад №37:14:040101:201	9200
Земел.участок 214 000 кв.м.	Кад №37:14:040101:188	9900
Земел.участок 302 000 кв.м.	Кад №37:14:040101:206	13600
Земел.участок 304 500 кв.м.	Кад №37: 14:040101:205	13700
Земел.участок 576 000 кв.м.	Кад №30:02:110401:7	34600
итого		87300

В 2020 году руководство продолжало мероприятия согласно определенному плану по продаже земельных участков и ожидало завершить продажу до 01.04.2021года, однако предложений по приемлемой цене не поступило.

В декабре 2021 года земельные участки были переоценены. В результате переоценки стоимость земельных участков снизилась на 26 700 тыс. рублей до 60 600 тыс. рублей. Убыток от переоценки отражен в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе. На 31.12.2021 года, земельные участки реклассифицированы из актива выбывающих групп предназначенных для продаж в актив инвестиционную недвижимость.

5.2. Основные средства

В составе основных средств отражены арендованные основные средства — нежилые помещения, используемые под офис.

Наименование показателя	Описание
Характер арендной деятельности арендатора	Общество заключает краткосрочные договоры аренды офисного помещения. С учетом сложившейся практики заключения договора аренды на новый срок, и исходя из предполагаемого срока аренды офиса, данные договоры классифицируются как операционная долгосрочная аренда с отражением в учете актива в форме права пользования и обязательства по аренде.
Будущие денежные потоки, которым подвержен арендатор, не отражаемые обязательств по аренде	Срок аренды, используемый для расчета активов и обязательств по аренде офисных помещений, является оценочным составляет 3 года. При его пересмотре соответствующим образом будут скорректированы будущие денежные потоки, учитываемые при оценке обязательства по аренде. По договорам аренды офиса арендная плата подлежит оплате в рублях.
Ограничения или особые условия, договорами аренды	Ограничения или особые условия, связанные с договорами аренды, отсутствуют.
Операции продажи с обратной арендой	Операции продажи с обратной арендой отсутствуют.
Сумма договорных обязательств по договорам краткосрочной аренды, если портфель краткосрочных договоров аренды, по которому у арендатора есть договорные обязательства на конец отчетного периода, отличается от портфеля краткосрочных договоров аренды, которому относится расход по краткосрочным договорам аренды	Портфели краткосрочных договоров аренды на отчетную дату и за отчетный период не отличаются.

Основные средства

В тысячах российских рублей

Наименование показателя	Сумма
Стоимость на 01.01.2020г.	1 452
Амортизация накопленная всего	-394
Балансовая стоимость на 01.01.2020г.	1 058
Амортизационные отчисления за 2020 год	-484
Балансовая стоимость на 31.12.2020г.	574

Стоимость на 31.12.2020г.	1 452
Амортизация накопленная всего	-878
Амортизационные отчисления за 2021 год	-484
Балансовая стоимость на 31.12.2021г.	90
Стоимость на 31.12.2021г.	1 452
Амортизация накопленная всего	-1 362

В составе основных средств на 31.12.2021 отражен актив в форме права пользования нежилым помещением по договору аренды. Применяемая модель учета - по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.

На дату составления отчетности в 2022 году на основе суждения руководством сформирована новая сумма актива в форме права пользования нежилым помещением по договору аренды.

5.3. Инвестиционная недвижимость

На 31.12.2021г. в составе инвестиционной недвижимости, отражены земельные участки, полученные в качестве вклада в уставный капитал ООО УК «ФинКом» его участниками, реклассифицированные из внеоборотных активов, предназначенных для продажи, а именно:

1. Земельный участок площадью 137 000 кв. м., кадастровый 37:14:040101:207. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Адрес объекта: Ивановская область, Пучежский район, участок с запада от деревни Пустынь.
2. Земельный участок площадью 200 000 кв. м., кадастровый номер 37:14:040101:201. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Адрес объекта: Ивановская область, Пучежский район, участок с севера от деревни Пустынь.
3. Земельный участок площадью 214 000 кв. м., кадастровый номер 37:14:040101:188. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, Разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Адрес объекта: Ивановская область, Пучежский район, участок в 12 м на юг от деревни Вербиха.
4. Земельный участок площадью 302 000 кв. м., кадастровый 37:14:040101:206. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Адрес объекта: Ивановская область, Пучежский район, участок в 73 метра на северо-запад от деревни Пустынь.
5. Земельный участок площадью 304 500 кв. м. кадастровый 37:14:040101:205. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Адрес объекта: Ивановская область, Пучежский район, участок в 158 метрах на северо-запад от деревни Пустынь.
6. Земельный участок площадью 576 000 кв. м., кадастровый номер 30:02:110401:7. Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование: для производства сельхозпродукции. Адрес объекта: Астраханская обл., Володарский район, участок в 1530 метрах на северо-запад от края села Кудрино Володарского района орошаемые пашни на участке «Кудринский».

Ограничений (обременений) прав на земельные участки не зарегистрировано.

Балансовая стоимость инвестиционной недвижимости на 31.12.2021 г. составила 60 600 тыс. руб., в том числе:

Объект недвижимости		Справедливая стоимость
Земел.участок 137 000 кв.м.	Кад №37:14:040101:207	5 500
Земел.участок 200 000 кв.м.	Кад №37:14:040101:201	7 200
Земел.участок 214 000 кв.м.	Кад №37:14:040101:188	7 500
Земел.участок 302 000 кв.м.	Кад №37:14:040101:206	9 600
Земел.участок 304 500 кв.м.	Кад №37: 14:040101:205	9 600
Земел.участок 576 000 кв.м.	Кад №30:02:110401:7	21 200

итого	60 600
-------	--------

5.4. Краткосрочные финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости

В составе финансовых активов отражены следующие краткосрочные (на срок менее 12 месяцев после отчетной даты) активы.

В тысячах российских рублей

Наименование показателя	на 31.12.2021	на 31.12.2020
Денежные средства на депозитах в кредитных учреждениях	26 500	25 000
Дебиторская задолженность банка по уплате процентов по депозитам	617	410
Дебиторская задолженность по уплате вознаграждения за управление паевыми инвестиционными фондами	487	687
Итого	27 604	26 097

Дебиторская задолженность не является просроченной и на момент составления отчета о финансовом положении за год, закончившийся 31.12.2021 г., полностью погашена.

Торговая и прочая дебиторская задолженность

В составе торговой и прочей дебиторской задолженности отражена предварительная оплата поставщикам.

В тысячах российских рублей

Наименование показателя	на 31.12.2021	на 31.12.2020
Предварительная оплата поставщикам	60	86

Задолженность не является просроченной.

Авансы выданные по прочим операциям

В тысячах российских рублей

Наименование показателя	на 31.12.2021	на 31.12.2020
Добровольное медицинское страхование сотрудников	44	36
Итого	44	36

Денежные средства и их эквиваленты.

В тысячах российских рублей

Наименование показателя	на 31.12.2021	на 31.12.2020
Денежные средства на расчетных счетах в банках	567	1 646
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	-50	-14
Итого	517	1 632

5.5. Отложенный налоговый актив

В тысячах российских рублей

Наименование показателя	ОНА на 31.12.2021	ОНА на 31.12.2020
Оценочное обязательство по оплате отпусков	26	22
Кредиторская задолженность	10	9
Прочие обязательства	1	2

Итого	37	33
-------	----	----

5.6. Уставный капитал

В тысячах российских рублей

Участник	на 31.12.2021	на 31.12.2020
Руппиев Сергей Дмитриевич 100%	105 270	105 270
Итого	105 270	105 270

На 31.12.2021, в связи с переоценкой актива- земельные участки, стоимость чистых активов ниже размера уставного капитала. Обществом разрабатываются все меры для стабилизации финансовой устойчивости.

с использованием процентной ставки **5.7. Отложенные налоговые обязательства**

Временная разница	ОНО на 31.12.2021	ОНО на 31.12.2020
Стоимость недвижимости	-	114
Проценты по депозитам	43	29
Дебиторская задолженность	34	48
Итого	77	191

5.8. Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости

В тысячах российских рублей

Наименование показателя	на 31.12.2021	на 31.12.2020
Обязательства по договору аренды	106	593
Кредиторская задолженность перед поставщиками	119	129
Итого	225	722

Кредиторская задолженность не является просроченной.

Обязательство по аренде в отношении договора аренды оценено по приведенной стоимости оставшихся арендных платежей, дисконтированных с использованием процентной ставки. В 2022 году сформированы новая сумма актива в форме права пользования нежилым помещением по договору аренды и обязательства по аренде с использованием процентной ставки в размере 18%, сроком на 3 года.

5.9. Резервы

Компания создает резервы на выплату краткосрочных вознаграждений работникам

В тысячах российских рублей

	за 31.12.2021	за 31.12.2020
Сальдо на начало года	302	306
Использовано резервов	(90)	(51)
Начислено резервов	113	47
Сальдо на конец года	325	302

5.10. Выручка

В составе выручки Общество отражает вознаграждение за доверительное управление активами.

В тысячах российских рублей

Наименование показателя	за 2021 год	за 2020 год
Выручка от управления паевыми инвестиционными фондами	6 113	6 535
Итого	6 113	6 535

5.11. Управленческие расходы

В тысячах российских рублей

Наименование показателя	за 2021 год	за 2020 год
Заработная плата	3 481	3 421
Страховые взносы	596	658
Амортизация основных средств	484	484
Консультационные, юридические, информационные услуги	2 024	1 684
Материалы	3	30
Налоги, относимые на расходы по законодательству РФ	12	8
Услуги связи, почты, интернета	67	59
Расходы на профессиональные услуги	3	230
Прочие затраты	144	231
Итого	6 814	6 805

5.12. Доходы от процентов

В тысячах российских рублей

Наименование показателя	за 2021 год	за 2020 год
Процентный доход по депозитам	1 207	1 422
Итого	1 207	1 422

5.13. Прочие расходы

В тысячах российских рублей

Наименование показателя	за 2021 год	за 2020 год
Услуги банков	92	86
Итого	92	86

5.14. Финансовые расходы

В тысячах российских рублей

Наименование показателя	за 2021 год	за 2020 год
-------------------------	-------------	-------------

Процентные расходы по арендным обязательствам	47	113
Итого	47	113

5.15. Расходы по налогу на прибыль

В тысячах российских рублей

Наименование показателя	за 2021 год	за 2020 год
Налог, уплачиваемый в связи с применением упрощенной системы налогообложения	73	76
Итого	73	76

Организация применяет упрощенную систему налогообложения с объектом налогообложения - доходы. Ставка налога в 2021г. и в 2020г. составила 7%.

Налоговое воздействие временных разниц

В тысячах российских рублей

Показатель	За 2021 год		За 2020 год	
	ОНА	ОНО	ОНА	ОНО
Стоимость недвижимости		-114		
Проценты по депозитам		-14		13
Резервы	4		-7	
Кредиторская задолженность	1		1	
Дебиторская задолженность		14		11
Прочие обязательства	-1		1	
Итого			-5	-24
Свернутое воздействие	118			-29
Итого	118			-29

6. ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ

Связанными сторонами по отношению к Обществу являются:

Наименование взаимозависимого лица	Характер отношений
Руппиев Сергей Дмитриевич	Участник общества, обладающий 100% долей в уставном капитале Компании, с 27.12.2017г.
Скороходов Алексей Юрьевич	Лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа Компании (генеральный директор)

Информация о размере вознаграждений, выплаченных основному управленческому персоналу.

В тысячах российских рублей

Наименование выплаты	2021 год	2020 год
Заработная плата, отпускные и страховые взносы (краткосрочные вознаграждения)	3 057	3 064

Выплаты персоналу производятся в соответствии с трудовым договором на основе месячного должностного оклада, установленного штатным расписанием. Начисление долгосрочный вознаграждений управленческому персоналу не предусмотрено.

7. РИСКИ

Риски, связанные с состоянием национальной и глобальной экономики.

Доступ некоторых компаний к международным финансовым рынкам с целью привлечения заемных средств ограничен. Финансовые рынки по-прежнему характеризуются отсутствием стабильности, частыми и существенными колебаниями цен.

Сохраняется напряженная политическая обстановка с США и Евросоюзом, что также влияет на волатильность на фондовых рынках и может привести к ограничению финансовых ресурсов российские компании.

Политическая и экономическая нестабильность, текущая ситуация с введением санкций и другие риски оказали и продолжают оказывать влияние на российскую экономику. Применение экономических санкций, а также ценовых условий на рынке нефти привели к повышению экономической нестабильности и давлению на макроэкономику, включая падение и рост волатильности официального курса российского рубля, сокращение как внутренних, так и иностранных прямых инвестиций в российскую экономику. На текущий момент длительность влияния санкций, равно как и угрозу введения в будущем дополнительных санкций сложно определить. Вместе с тем руководство Общества полагает, что оно предпринимает все надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в текущих условиях и имеет адекватную ситуацию, по масштабам бизнеса, систему по управлению рисками для того, чтобы предотвратить их негативное влияние в будущем. Последующее развитие условий осуществления финансово-хозяйственной деятельности может отличаться от оценки руководства

Эти события могут оказать значительное влияние на деятельность и финансовое положение Компании в будущем, последствия которого сложно прогнозировать. Будущая экономическая ситуация и нормативно-правовая среда, и их воздействие на деятельность Компании могут отличаться от текущих ожиданий руководства и собственников. По мнению руководства Компании, им предпринимаются надлежащие меры для поддержания устойчивого развития Компании в сложившихся обстоятельствах.

Юридические и налоговые риски.

В ходе хозяйственной деятельности Общество может являться участником различных разбирательств по юридическим и налоговым спорам. Любые внезапные изменения налогового законодательства могут оказать существенное негативное влияние на будущие результаты деятельности. Руководство считает, что Общество начислила и уплатила все необходимые налоги.

Российское и налоговое законодательство подвержено неоднозначному толкованию и частому изменению. Последние события в Российской Федерации позволяют сделать вывод о том, что налоговые органы занимают все более наступательную позицию в интерпретации и применении законодательства. В результате этого возникает вероятность налоговых споров. Руководство считает, что его толкование налогового законодательства является верным.

Рыночный риск

Рыночный риск — это риск колебаний справедливой рыночной стоимости будущих денежных потоков финансового инструмента в связи с изменением цен на рынке. Наиболее значимый для Компании риск — риск изменения процентных ставок. Финансовые инструменты, подверженные влиянию рыночного риска — депозиты.

8. УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Общество не участвует в каких-либо существенных судебных разбирательствах.

9. НЕПРЕРЫВНОСТЬ

Данная финансовая отчетность составлена на основе допущения руководства, что Общество сможет непрерывно продолжать свою деятельность в обозримом будущем.

10. СОПОСТАВИМЫЕ ДАННЫЕ

Показатели предыдущих периодов с учетом изменений общей покупательной способности рубля не пересчитывались в связи с тем, что на основании профессионального суждения Общества изменение покупательской способности рубля за анализируемый период было признано нематериальным и не оказывающим влияние на достоверность данных бухгалтерской (финансовой) отчетности.

11. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОГО ПЕРИОДА

Общество учитывает и раскрывает информацию в отношении всех событий, как благоприятных, так и неблагоприятных, которые произошли в период после отчетной даты до даты утверждения финансовой отчетности. В феврале 2022 года некоторыми странами были объявлены новые пакеты санкций в отношении государственного долга Российской Федерации и активов ряда российских банков, а также персональные санкции в отношении ряда физических лиц. В связи с ростом геополитической напряженности с февраля 2022 года наблюдается существенный рост волатильности на фондовых и валютных рынках, а также значительное снижение курса рубля по отношению к доллару США и евро. Ожидается, что данные события могут повлиять на деятельность российских компаний из различных отраслей. В целях адаптации финансового сектора к возросшей волатильности Банк России объявил меры поддержки финансового сектора. Общество расценивает данные события в качестве некорректирующих событий после отчетного периода, количественный эффект которых невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности. Неопределенность ситуации не позволяет оценить последствия данных событий после отчетной даты. В настоящее время руководство Общества производит анализ возможного воздействия изменяющихся микро- и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества.

12. ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

В Обществе функционирует система управления рисками. Основные цели и принципы управления рисками закреплены в документе «Основные принципы управления рисками Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Гарант ФинКом»», утвержденном Приказом генерального директора №бн от 01 января 2020 года. Документ разработан в соответствии с требованиями действующего законодательства, нормативных актов Правительства РФ, Центрального Банка РФ, с учетом Стандартов деятельности управляющих компаний паевых инвестиционных фондов, утвержденных Советом Директоров НАУФОР 26 апреля 2019 года, в части управления рисками управляющей Обществу. Внутренние документы Общества по управлению рисками разрабатываются в соответствии с данным документом. Стратегической целью функционирования системы управления рисками является ограничение рисков Обществу для обеспечения стабильности функционирования и финансовой устойчивости Общества, а также для достижения стратегических и операционных целей Общества; оперативное реагирование на внешние и внутренние изменений; предотвращение последствий возможных неблагоприятных событий; заблаговременное выявление уязвимостей и угроз в деятельности Общества; защита имущественных интересов Обществу, ее клиентов, а также улучшение имиджа Общества.

Процесс управления рисками представляет собой совокупность следующих последовательных действий: выявление (идентификация) рисков; оценка рисков; реагирование на риски; контроль (мониторинг) рисков и рекомендации по их минимизации. При выявлении рисков Общество классифицирует их источники и типы.

20 мая 2021 года единственным участником решением №1/21 были утверждены годовой отчет и годовой бухгалтерский баланс Общества за 2020 год.

На дату подготовки финансовой отчетности единственным участником решения в отношении годовой бухгалтерской отчетности и ее финансовых результатов не принимались.

Генеральный директор

Главный бухгалтер
11 апреля 2022 года



А.Ю. Скороходов

С.Д. Руппиев