

*Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
 Финансовая отчетность за 2014 год
 (в тысячах российских рублей)*

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2014 ГОДА

Наименование показателя	Прим.	на 31.12.2014	на 31.12.2013	на 31.12.2012
ДОЛГОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ				
Нематериальные активы	4	-	2	11
Основные средства	5	-	-	-
Инвестиционное имущество	6	57 164	52 404	49 460
Долгосрочные финансовые активы	7	-	6 364	3 879
Долгосрочные займы, выданные связанным сторонам	8	45 609	40 350	35 778
Отложенные налоговые активы	9	13 194	14 636	13 804
Итого долгосрочные активы		115 966	113 756	102 932
ТЕКУЩИЕ АКТИВЫ				
Запасы	10	-	2	5
Дебиторская задолженность и предоплата	11	823	1 178	1 392
Краткосрочные финансовые активы	7	3 404	3 820	-
Краткосрочные займы, выданные связанным сторонам	8	262	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	12	12 145	2 191	6 358
Итого текущие активы		16 633	7 191	7 756
Итого активы		132 599	120 947	110 688

*Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
Финансовая отчетность за 2014 год
(в тысячах российских рублей)*

Наименование показателя	Прим.	на 31.12.2014	на 31.12.2013	на 31.12.2012
КАПИТАЛ, ПРИХОДЯЩИЙСЯ НА МАТЕРИНСКУЮ КОМПАНИЮ				
Уставный капитал	13	80 012	80 012	80 012
Нераспределенная прибыль		(42 880)	(49 720)	(53 938)
Итого капитал, приходящийся на материнскую компанию		37 132	30 292	26 074
Неконтролирующая доля участия		(10)	(11)	(12)
Итого капитал		37 122	30 281	26 062
ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Долгосрочное финансирование	14	90 951	86 617	82 489
Отложенные налоговые обязательства	9	3 462	3 128	1 233
Итого долгосрочные обязательства		94 413	89 745	83 722
ТЕКУЩИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Кредиторская задолженность и начисленные обязательства	16	554	481	511
Задолженность по налогу на прибыль		-	-	-
Задолженность по расчетам с бюджетом и внебюджетными фондами		501	441	393
Резервы	15	9	-	-
Итого текущие обязательства		1 064	922	904
Итого капитал и обязательства		132 599	120 947	110 688

Руководитель



Васькин Андрей Николаевич

" 23 " апреля 2015 г.

Данные отчета о финансовом положении должны рассматриваться в соответствии с примечаниями на стр. 12-30, которые являются неотъемлемой частью данной финансовой отчетности.

*Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
 Финансовая отчетность за 2014 год
 (в тысячах российских рублей)*

ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ, УБЫТКАХ И ПРОЧИХ КОМПОНЕНТАХ СОВОКУПНОГО ФИНАНСОВОГО РЕЗУЛЬТАТА ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2014 ГОДА

Наименование показателя	Прим.	2014	2013
Выручка по договорам аренды		5 407	5 617
Себестоимость по договорам аренды	17	(1 998)	(3 046)
Валовая прибыль от реализации		3 410	2 571
Управленческие расходы	18	(1 384)	(2 537)
Прибыль (убыток) от реализации		2 026	34
Финансовые доходы	19	6 415	6 407
Финансовые расходы	20	(5 434)	(4 957)
Прочие доходы	21	13 968	7 141
Прочие расходы	22	(8 355)	(3 343)
Прибыль (убыток) до налогообложения		8 620	5 282
Текущий налог на прибыль	23	(2)	-
Отложенный расход по налогу на прибыль		(1 777)	(1 063)
Чистая прибыль (убыток) за год		6 841	4 219
Совокупный доход за год		6 841	4 219
Прибыль (убыток) за год, приходящаяся на:			
Материнскую компанию		6 840	4 218
Неконтролирующие доли участия		1	1
Совокупный доход за год, приходящийся на:			
Материнскую компанию		6 840	4 218
Неконтролирующие доли участия		1	1

Руководитель

" 13 "

2015 г.

Васькин Андрей Николаевич

Данные отчета о прибылях, убытках и прочих компонентах финансового результата должны рассматриваться в соответствии с примечаниями на стр. 12-30, которые являются неотъемлемой частью данной финансовой отчетности.

Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
 Финансовая отчетность за 2014 год
 (в тысячах российских рублей)

ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2014 ГОДА

	Доля акционеров материнской компании				Итого капитал
	Акционерный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого	Неконтролирующая доля участия	
на 01.01.2013 г.	80 012	(53 938)	26 074	(12)	26 062
Прибыль за отчетный год	-	4 218	4 218	1	4 219
Общая совокупная прибыль за отчетный год	-	4 218	4 218	1	4 219
Дивиденды	-	-	-	-	-
на 31.12.2013 г.	80 012	(49 720)	30 292	(11)	30 281
Прибыль за отчетный год	-	6 840	6 840	1	6 841
Общая совокупная прибыль за отчетный год	-	6 840	6 840	1	6 841
Дивиденды	-	-	-	-	-
на 31.12.2014 г.	80 012	(42 880)	37 132	(10)	37 122



Руководитель: Васькин Андрей Николаевич

" 23 " апреля 2015 г.

Данные отчета об изменении собственного капитала должны рассматриваться в соответствии с примечаниями на стр. 12-30, которые являются неотъемлемой частью данной финансовой отчетности.

Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
Финансовая отчетность за 2014 год
(в тысячах российских рублей)

ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2014 ГОДА

Наименование показателя	Прим.	2014 г.	2013 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего		7 981	7 969
в том числе:			
от арендных платежей, возмещения коммунальных платежей, в том числе НДС		7 462	7 198
прочие поступления, в том числе НДС		519	771
Платежи - всего		(5 958)	(7 641)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги, в том числе НДС		(2 655)	(3 725)
в связи с оплатой труда работников		(596)	(1 069)
налога на прибыль организаций		-	-
прочие платежи, в том числе НДС		(2 708)	(2 847)
Сальдо денежных потоков от текущих операций		2 023	328
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего		9 500	4 690
в том числе:			
от возврата предоставленных займов, от реализации прав, основанных на договорах участия в долевом строительстве, в том числе НДС		9 500	4 690
прочие поступления		-	-
Платежи - всего		(1 569)	(9 186)
в том числе:			
предоставление займов другим лицам, в связи с приобретением прав, основанных на договорах участия в долевом строительстве, в том числе НДС		(1 569)	(9 186)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций		7 931	(4 496)
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего		-	-
Платежи - всего		-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций		-	-

Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
Финансовая отчетность за 2014 год
(в тысячах российских рублей)

Наименование показателя	Прим.	2014 г.	2013 г.
Сальдо денежных потоков за отчетный период		9 954	(4 168)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода		2 191	6 358
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	12	12 145	2 191
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю			

Руководитель



Васькин Андрей Николаевич

" 13 "

2015 г.

Данные отчета о движении денежных средств должны рассматриваться в соответствии с примечаниями на стр. 12-30, которые являются неотъемлемой частью данной финансовой отчетности.

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2014 ГОДА

1. Введение

Организация и осуществляемые ею виды деятельности

ООО «Недвижимость пенсионного фонда» (далее именуемое «Компания») представляет собой российское общество с ограниченной ответственностью, как это определено Гражданским Кодексом Российской Федерации.

Компания зарегистрирована по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, дом № 15.

Материнское предприятие Компании – Общество с ограниченной ответственностью «Мэйз риэлти»; конечная контролирующая сторона – Егорова Евгения Валерьевна.

Основной деятельностью Компании является сдача в наем собственного нежилого недвижимого имущества.

2. Принципы составления финансовой отчетности

Применяемые стандарты

Данная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее – МСФО). Данная финансовая отчетность является первой финансовой отчетностью, подготовленной в соответствии с МСФО с применением МСФО 1 «Первое применение международных стандартов финансовой отчетности».

Комментарии, как переход на МСФО повлиял на отчет о финансовом состоянии, результаты деятельности и движение денежных средств, представлены в примечании 26.

Принципы подготовки

Данная отчетность подготовлена в соответствии с принципом учета по исторической стоимости, за исключением следующего: инвестиционное имущество отражено по их справедливой стоимости.

Функциональная валюта и валюта представления отчетности

Функциональной валютой Компании является российский рубль.

Принцип непрерывности деятельности предприятия

На отчетную дату не существовало значительной неопределенности, связанной с событиями или условиями, которая могла бы послужить причиной сомнения в возможности Компании соответствовать принципу непрерывности деятельности предприятия, реализовывать ее активы и выполнять обязательства в рамках осуществления предпринимательской деятельности.

Данная финансовая отчетность была подготовлена на основе принципа непрерывности деятельности.

3. Основные положения Учетной политики

Ниже приведены основные принципы учетной политики Компании.

Финансовые инструменты

Непроизводные финансовые инструменты

К непроизводным финансовым инструментам относятся инвестиции в капитал (долевые ценные бумаги) и долговые ценные бумаги, торговая и прочая дебиторская задолженность, денежные средства и эквиваленты денежных средств.

Компания имеет следующие непроизводные финансовые активы: займы и дебиторскую задолженность, денежные средства и эквиваленты денежных средств.

Дивиденды

Дивиденды признаются обязательством в том периоде, в котором они были объявлены.

Основные средства

Признание и оценка

Объекты основных средств, за исключением земельных участков, отражаются в учете по фактической стоимости за вычетом накопленного износа и убытков от обесценения.

Амортизация

Ожидаемые сроки полезного использования основных средств в отчетном и сравнительном периодах были следующими:

- | | |
|---------------------------|-------------|
| • Здания и инфраструктура | 15 - 50 лет |
| • Машины и оборудование | 3 - 30 лет |
| • Приборы и установки | 3 - 15 лет. |

Методы амортизации, ожидаемые сроки полезного использования и остаточная стоимость основных средств анализируются по состоянию на каждую отчетную дату.

Нематериальные активы

Признание и оценка

Нематериальные активы, приобретенные Компанией и имеющие ограниченный срок полезного использования, отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения.

*Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
Финансовая отчетность за 2014 год
(в тысячах российских рублей)*

Амортизация

Амортизация нематериальных активов начисляется линейным методом с даты начала использования в течение предполагаемого срока полезного использования и отражается в отчете о прибылях и убытках. Ниже приведены сроки полезного использования нематериальных активов:

- программное обеспечение 1- 20 лет
- патенты и лицензии 3 - 7 лет.

В конце каждого отчетного года методы амортизации, сроки полезного использования и величины остаточной стоимости анализируются на предмет необходимости их пересмотра и в случае необходимости пересматриваются.

Запасы

Запасы отражаются по наименьшей из двух величин: стоимости приобретения и чистой стоимости возможной продажи. Стоимость приобретения запасов отражается по средневзвешенной себестоимости и включает затраты, понесенные при их приобретении, производстве или обработке и прочие затраты по доставке и доведении до текущего состояния. Стоимость запасов готовой продукции и незавершенного производства включает соответствующую долю накладных расходов при обычной производительности.

Возможная цена реализации представляет собой предполагаемую цену продажи в нормальных условиях ведения деятельности, уменьшенную на предполагаемые расходы по завершению работ и реализации.

Выручка

Выручка от реализации прочих услуг

Выручка от реализации услуг отражается в отчете о прибылях и убытках в том периоде, в котором услуги оказаны.

Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов включаются процентные доходы по инвестированным средствам, прибыли от выбытия инвестиций, имеющих в наличии для продажи. Процентный доход признается в отчете о прибылях и убытках в момент возникновения и его сумма рассчитывается с использованием метода эффективной ставки процента.

В состав финансовых расходов включаются процентные расходы по займам, относящимся к операционной деятельности, суммы, отражающие высвобождение дисконта по резервам, а также признанные убытки от обесценения финансовых активов. Все затраты, связанные с привлечением заемных средств, признаются в отчете о прибылях и убытках с использованием метода эффективной ставки процента, за исключением затрат, признаваемых как часть стоимости активов.

Затраты, связанные с привлечением заемных средств, которые не имеют непосредственного отношения к приобретению, строительству или производству квалифицируемого актива, признаются в составе прибыли или убытка за период с использованием метода эффективной ставки процента.

Расход по налогу на прибыль

Расход по налогу на прибыль включает в себя налог на прибыль текущего периода и отложенный налог.

Отложенный налоговый актив признается только в той мере, в какой существует высокая вероятность получения налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть реализованы соответствующие вычитаемые временные разницы. Величина отложенных налоговых активов пересматривается по состоянию на каждую отчетную дату и снижается в той части, в которой реализация соответствующих налоговых выгод более не является вероятной.

Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию

Ряд новых стандартов, изменений к стандартам и разъяснений еще не вступили в силу по состоянию на 31 декабря 2014 года и их требования не учитывались при подготовке данной финансовой отчетности. Следующие из указанных стандартов и разъяснений могут оказать потенциальное влияние на деятельность Компании. Компания планирует принять указанные стандарты и разъяснения к использованию после вступления их в силу.

- МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2015 года или позднее. Новый стандарт должен быть выпущен поэтапно и в конечном итоге заменит собой МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка». Компания признает, что новый стандарт вводит много изменений в учет финансовых инструментов и что он, скорее всего, окажет значительное влияние на финансовую отчетность Компании. Влияние данных изменений будет анализироваться по мере осуществления соответствующего Проекта и выхода следующих частей стандарта. Компания не намерена начать применение этого стандарта досрочно.
- МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2017 г. или позднее. Новый стандарт заменит МСФО (IAS) 11 «Договоры на строительство», МСФО (IAS) 18 «Выручка», Разъяснения ПКР (SIC) 31 «Выручка - бартерные операции, включающие рекламные услуги», Разъяснения КРМФО (IFRIC) 13 «Программы лояльности клиентов», Разъяснения КРМФО (IFRIC) 15 «Соглашения на строительство объектов недвижимости», Разъяснения КРМФО (IFRIC) 18 «Передача активов от клиентов». Целью стандарта является установление принципов, которые должна применять организация при отражении полезной для пользователей финансовой отчетности информации о характере, величине, распределении во времени и неопределенности выручки и денежных потоков, обусловленных договором с покупателем. Компания признает, что новый стандарт вводит много изменений в учет выручки и что он, возможно, окажет влияние на финансовую отчетность Компании. Влияние данных изменений анализируется Компанией. Компания не намерена начать применение этого стандарта досрочно.
- Поправки к МСФО (IAS) 16 «Основные средства» и МСФО (IAS) 38 «Нематериальные активы» - «Разъяснение допустимых методов амортизации», вступают в силу с годовых отчетных периодов, начинающихся с 1 января 2016 г. и позднее, и уточняют допустимые методы начисления амортизации. Компания ожидает, что применение данных изменений не окажет влияния на финансовую отчетность Компании.

4. Нематериальные активы

<i>Первоначальная стоимость</i>	<u>Программное обеспечение</u>
на 31.12.2012	19
Поступления	-
Выбытия	(4)
на 31.12.2013	15
Поступления	-
Выбытия	(15)
на 31.12.2014	-
<i>Накопленная амортизация и убыток от обесценения</i>	
на 31.12.2012	8
Начисление амортизации	9
Обесценение	-
Выбытия	(4)
на 31.12.2013	13
Начисление амортизации	2
Обесценение	-
Выбытия	(15)
на 31.12.2014	-
<i>Чистая балансовая стоимость</i>	
на 31.12.2012	11
на 31.12.2013	2
на 31.12.2014	-

5. Основные средства

	<u>Машины и оборудование</u>	<u>Итого</u>
Первоначальная стоимость на 31.12.2012	12	12
Амортизация и убытки от обесценения на 31.12.2012	(12)	(12)
Чистая балансовая стоимость на 31.12.2012	-	-
Изменение чистой балансовой стоимости за 2013	-	-
Чистая балансовая стоимость на 31.12.2013	-	-
Изменение чистой балансовой стоимости за 2014	-	-
Чистая балансовая стоимость на 31.12.2014	-	-

*Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
Финансовая отчетность за 2014 год
(в тысячах российских рублей)*

6. Инвестиционное имущество

Обществу принадлежит инвестиционное имущество, оцениваемое по справедливой стоимости, рассчитываемой на основе рыночного подхода:

Справедливая стоимость инвестиционного имущества на 31.12.2012	49 460
Изменение справедливой стоимости	2 943
Приобретение	-
Выбытие	-
Справедливая стоимость инвестиционного имущества на 31.12.2013	52 404
Изменение справедливой стоимости	4 760
Приобретение	-
Выбытие	-
Справедливая стоимость инвестиционного имущества на 31.12.2014	57 164

Анализ инвестиционного имущества с точки зрения иерархии справедливой стоимости приведен в таблице ниже:

Инвестиционное имущество, оцениваемое по справедливой стоимости	Наблюдаемые рыночные цены (Уровень 1)	Расчетные данные на основе наблюдаемых рыночных цен (Уровень 2)	Расчетные данные на основе ненаблюдаемых исходных данных (Уровень 3)
на 31.12.2012		49 460	
на 31.12.2013		52 404	
на 31.12.2014		57 164	

7. Финансовые активы

Финансовые активы Компании состоят из прав, основанных на договорах участия в долевом строительстве.

Компания оценивает такие права по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента:

	2014 год		2013 год	
	Долгосрочные активы	Краткосрочные активы	Долгосрочные активы	Краткосрочные активы
Балансовая стоимость на начало периода	6 364	3 820	3 879	-
Сумма приобретенных прав	1 587	-	9 527	-
Сумма выбытия	(5 202)	(3 973)	(4 006)	-
Эффект от дисконтирования	655	153	783	-
Перевод из состава долгосрочных прав в краткосрочные	(3 404)	3 404	(3 820)	3 820
Балансовая стоимость на конец периода	-	3 404	6 364	3 820

8. Займы, выданные связанным сторонам

По состоянию на 31 декабря 2014 года, 31 декабря 2013 года и 1 января 2013 года Компания имеет задолженность связанных сторон по займам. Руководство Компании рассчитывает получить чистую стоимость займов путем получения денежных средств. Выданные займы не обеспечены залогами или иным обеспечением.

Компания оценивает займы по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента:

	2014 год		2013 год	
	Долгосрочные займы	Краткосрочные займы	Долгосрочные займы	Краткосрочные займы
Балансовая стоимость на начало периода	40 350	-	35 778	-
Сумма приобретенных займов	-	-	-	-
Сумма выбытия	-	-	310	-
Эффект дисконтирования	5 521	-	4 882	-
Перевод из состава долгосрочных займов в текущие	(262)	262	-	-
Балансовая стоимость на конец периода	45 609	262	40 350	-

9. Отложенные налоговые активы и обязательства

Различия между МСФО и требованиями российского налогового законодательства приводят к возникновению временных разниц между балансовой стоимостью определенных активов и обязательств для целей консолидированной финансовой отчетности и их налоговыми базами. Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

	Признание и использование временных разниц		Признание и использование временных разниц		на 31.12.2012 г.
	на 31.12.2014 г.	на 31.12.2013 г.	на 31.12.2013 г.	на 31.12.2012 г.	
Инвестиционное имущество	(22)	(1 200)	1 179	(837)	2 016
Финансовые активы	(1 104)	(1 104)	-	-	-
Запасы	-	-	-	(1)	1
Торговая и прочая дебиторская задолженность	7 929	194	7 735	(1 056)	8 792
Заемные средства	(1 041)	117	(1 157)	76	(1 233)
Резервы	2	2	-	-	-
Прочее	1	1	-	-	-
Налоговые убытки	3 967	215	3 751	757	2 995
Итого	9 732	(1 777)	11 508	(1 063)	12 571

*Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
 Финансовая отчетность за 2014 год
 (в тысячах российских рублей)*

10. Запасы

Компания оценивает запасы по наименьшей из двух величин: по себестоимости или по чистой цене реализации:

на 31.12.2012	<u>5</u>
Поступление	113
Уценка	(-)
Признание в качестве расходов	(116)
Восстановление ранее признанной уценки	-
на 31.12.2013	<u>2</u>
Поступление	56
Уценка	(-)
Признание в качестве расходов	(58)
Восстановление ранее признанной уценки	-
на 31.12.2014	<u>-</u>

11. Дебиторская задолженность и предоплата

Дебиторская задолженность Компании состоит из следующих сумм:

	на 31.12.2014	на 31.12.2013	на 31.12.2012
Торговая дебиторская задолженность	95	-	-
Авансы выданные	347	419	488
НДС к возврату	4	-	-
Прочая дебиторская задолженность	377	759	904
Итого	<u>823</u>	<u>1 178</u>	<u>1 392</u>

Резерв под снижение стоимости дебиторской задолженности и авансов выданных в Компании не создавался. По состоянию на 31 декабря 2014 г. отсутствует просроченная дебиторская задолженность (также на 31 декабря 2013 г., 31 декабря 2012 г.).

12. Денежные средства и денежные эквиваленты

Денежные средства и денежные эквиваленты состоят из следующих сумм:

	на 31.12.2014	на 31.12.2013	на 31.12.2012
Денежные средства в кассе	-	-	-
Денежные средства на счетах в банках	645	191	458
Депозиты сроком размещения до 3 месяцев	11 500	2 000	5 900
Денежные средства и денежные эквиваленты	<u>12 145</u>	<u>2 191</u>	<u>6 358</u>

13. Уставный капитал

Сумма объявленного, выпущенного и оплаченного уставного капитала Компании на 31 декабря 2014 года, 31 декабря 2013 года и 1 января 2013 года составляет 80 012 тысяч рублей.

Дивиденды

В течение 2013 и 2014 годов дивиденды не были объявлены и не распределялись.

14. Долгосрочное финансирование

Долгосрочное финансирование представляет собой выпущенные облигации:

	Вид процентной ставки	Валюта	Ставка процента	Эффективная процентная ставка	Срок погашения
Долгосрочные облигации	Фиксированная	Рубли	5%	5%	2019
Итого долгосрочное финансирование					

Условия размещения облигаций не содержат финансовых ковенант.

15. Резервы

В составе краткосрочных резервов Компания учитывает резервы предстоящих расходов по оплате отпусков:

	2014 год	2013 год
Балансовая стоимость на начало периода	-	-
Вновь признанные резервы	9	-
Использованные суммы	(-)	(-)
Недоиспользованные суммы, восстановленные в течение периода	(-)	-
Балансовая стоимость на конец периода	9	-

16. Кредиторская задолженность и начисленные обязательства

Кредиторская задолженность и начисленные обязательства Компании состоят из следующих сумм:

	на 31.12.2014	на 31.12.2013	на 31.12.2012
Кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками	124	85	53
Авансы полученные	430	396	458
Итого балансовая стоимость	554	481	511

*Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
 Финансовая отчетность за 2014 год
 (в тысячах российских рублей)*

17. Себестоимость по договорам аренды

	2014	2013
Расходы на коммунальные услуги	449	1 624
Расходы на материалы	56	-
Налоговые платежи	1 350	1 422
Прочие расходы	143	-
Себестоимость по договорам аренды	1 998	3 046

18. Управленческие расходы

	2014	2013
Расходы на оплату труда персонала	584	1 069
Расходы на приобретение услуг	487	1 052
Материальные расходы	2	116
Амортизация и убытки от обесценения	2	8
Начисление/ (восстановление) резерва предстоящих отпусков	9	-
Прочие управленческие расходы	300	292
Управленческие расходы	1 384	2 537

19. Финансовые доходы

	2014	2013
Эффект от дисконтирования выданных займов	5 521	4 882
Прочие процентные доходы	69	265
Эффект от дисконтирования инвестиций в права участия в долевом строительстве	825	1 260
Финансовые доходы	6 415	6 407

20. Финансовые расходы

	2014	2013
Проценты к уплате	4 334	4 127
Эффект от дисконтирования инвестиций в права участия в долевом строительстве	1 100	830
Финансовые расходы	5 434	4 957

*Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
Финансовая отчетность за 2014 год
(в тысячах российских рублей)*

21. Прочие доходы

	2014	2013
Доход от реализации прав участия в долевом строительстве	9 208	4 198
Переоценка инвестиционного имущества	4 760	2 943
Прочие доходы	13 968	7 141

22. Прочие расходы

	2014	2013
Расходы от реализации прав участия в долевом строительстве	7 783	3 311
Прочие расходы	572	32
Прочие расходы	8 355	3 343

23. Налог на прибыль

	2014	2013
Текущий налог за отчетный год	-	-
Недоначислено в предшествующие годы	(2)	-
Текущий налог на прибыль	(2)	-
Признание и использование временных разниц	(1 777)	(1 063)
Отложенный расход по налогу на прибыль	(1 777)	(1 063)
Итого расход по налогу на прибыль	(1 779)	(1 063)

Прибыль до налогообложения соотносится с суммой налога на прибыль следующим образом:

	2014	2013
Прибыль/(убыток) до налогообложения	8 620	5 282
Налог на прибыль, рассчитанный по применимой ставке	(1 724)	(1 056)
Корректировки в отношении предшествующих лет	(2)	-
Налоговый эффект от рисков, не принимаемых к учету для целей налога на прибыль	(53)	(7)
Расход по налогу на прибыль	(1 779)	(1 063)

24. Информация по сегментам

Компания осуществляет свою деятельность в одном географическом сегменте – на территории Российской Федерации.

Для анализа прибыли и убытка по каждому отчетному сегменту лицу, ответственному за принятие операционных решений, регулярно предоставляется информация о доходах. Функции лица, ответственного за принятие операционных решений, выполняет руководитель Компании.

Основным видом хозяйственной деятельности Компании является сдача в аренду нежилых помещений, находящихся в собственности Компании.

Операционные расходы, возникающие в ходе текущей деятельности Компании, рассматриваются руководителем по Компании в целом.

Отчетные сегменты компании представлены следующим образом:

Сегмент «Аренда» - Компания сдает в аренду инвестиционное имущество, принадлежащее ей на праве собственности.

Сегмент «Участие в долевом строительстве» - Компания приобретает права долевого участия в строительстве у компаний-застройщиков и реализует данные права третьим лицам.

Информация по сегментам представлена следующим образом:

2014	Аренда	Участие в долевом строительстве	Итого
Доход от продаж внешним клиентам	5 407	9 208	14 615
Прибыль (убыток) до налогообложения сегментов	8 169	1 151	9 320

В таблице ниже представлена сверка прибыли до налогообложения отчетных сегментов с прибылью до налогообложения за год, окончившийся 31.12.2014

Прибыль (убыток) до налогообложения сегментов	9 320
Корректировки:	
Инвестиционные доходы	5 590
Операционные расходы	(6 290)
Прибыль (убыток) до налогообложения	8 620

2013	Аренда	Участие в долевом строительстве	Итого
Доход от продаж внешним клиентам	5 617	4 198	9 815
Прибыль (убыток) до налогообложения сегментов	5 515	1 317	6 832

В таблице ниже представлена сверка прибыли до налогообложения отчетных сегментов с прибылью до налогообложения за год, окончившийся 31.12.2013

Прибыль (убыток) до налогообложения сегментов	6 832
Корректировки:	
Инвестиционные доходы	5 147
Операционные расходы	(6 697)
Прибыль (убыток) до налогообложения	5 282

*Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
Финансовая отчетность за 2014 год
(в тысячах российских рублей)*

В течение 2014 и 2013 годов доход от операций с несколькими клиентами составил более 10% от доходов Компании.

Сегмент «Аренда»

	31.12.2014	31.12.2013
	Доход	Доход
Клиент №1	1 854	857
Клиент №2	1 129	3 695
Клиент №3	953	1 065

Сегмент «Участие в долевом строительстве»

	31.12.2014	31.12.2013
	Доход	Доход
Клиент №1	3 970	-
Клиент №2	5 238	-
Клиент №3	-	2 099
Клиент №4	-	2 099

25. Операции и расчеты со связанными сторонами

Компания произвела следующие виды выплат старшему руководящему персоналу:

	2014	2013
Краткосрочные вознаграждения работникам	561	1 017
Выходные пособия	-	-
Прочие компенсации	-	-
Компенсации старшему руководящему персоналу (включают налог на доходы физических лиц, не включают страховые выплаты во внебюджетные фонды)	561	1 017

Компания получила следующие доходы от связанных сторон:

	2014	2013
Доходы от предоставленных займов	5 320	4 882
Доходы, полученные от материнской компании	5 320	4 882

Движение расчетов со связанными сторонами представлено в таблице ниже:

	на 31.12.2014	на 31.12.2013	на 31.12.2012
Краткосрочные займы	262	-	-
Долгосрочные займы	45 609	40 350	35 778
Финансовые активы, предоставленные материнской компании	45 871	40 350	35 778

Компания не имеет какого-либо обеспечения под расчеты со связанными сторонами.

26. Переход на МСФО

Согласно примечанию 2 данная финансовая отчетность является первой отчетностью Компании, подготовленной в соответствии с МСФО.

Учетная политика, представленная в примечании 3, была использована при подготовке финансовой отчетности по состоянию и за год, закончившийся 31 декабря 2014 года, сравнительной информации, представленной в данной финансовой отчетности по состоянию на и за год, закончившийся 31 декабря 2013 года, а также при подготовке входящего отчета о финансовом положении по состоянию на 1 января 2013 года (дата перехода Компании на МСФО).

При подготовке входящего отчета о финансовом положении по МСФО Компания скорректировала значения, представленные в финансовой отчетности, подготовленной в соответствии с РСБУ. Разъяснение, как переход от РСБУ к МСФО повлиял на отчет о финансовом положении, совокупной прибыли и денежных потоках представлено в таблицах ниже, а также в пояснениях к ним.

Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
Койс-лидированная финансовая отчетность за 2013 год
(в тысячах российских рублей)

Сверка капитала на дату перехода на МСФО и на дату предоставления финансовой отчетности:

Пояснение	РСБУ	31 декабря 2014 Эффект от перехода на МСФО	МСФО	РСБУ	01 января 2013 Эффект от перехода на МСФО	МСФО
Нематериальные активы	6	-	-	-	11 009	11 009
Инвестиционное имущество	1	57 055	108	59 540	(10 079)	49 460
Финансовые активы	2	3 169	235	3 184	695	3 879
Займы, выданные связанным сторонам	4	80 025	(34 154)	80 335	(44 557)	35 778
Отложенные налоговые активы	3	3 359	9 835	2 386	11 418	13 804
Запасы	6	-	-	23	(18)	5
Дебиторская задолженность и предоплата	6	1 027	(205)	1 488	(96)	1 392
Денежные средства и денежные эквиваленты		12 145	-	6 358	-	6 358
Прочие активы	6	4	(4)	-	-	-
Активы		156 784	(24 185)	153 314	(42 626)	110 688
Долгосрочное финансирование	5	96 154	(5 203)	88 654	(6 165)	82 489
Отложенные налоговые обязательства	3	-	3 462	-	1 233	1 233
Резервы		9	-	-	-	-
Общая сумма кредиторской задолженности и начисленных обязательств		1 055	-	904	-	904
Обязательства		97 218	(1 741)	89 558	(4 932)	84 626
Уставный капитал		80 012	-	80 012	-	80 012
Нераспределенная прибыль		(20 435)	(22 445)	(16 244)	(37 694)	(53 938)
Неконтролирующая доля участия		10	-	12	-	12
Капитал		59 566	(22 444)	63 756	(37 694)	26 062

*Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда» Консолидированная финансовая отчетность за 2013 год
(в тысячах российских рублей)*

Сверка общего совокупного дохода за 2014 год:

Пояснение		РСБУ	2014 год Эффект от перехода на МСФО	МСФО
Выручка от реализации		5 407	-	5 407
Себестоимость реализации	1	(1 890)	(108)	(1 998)
Управленческие расходы	6	(1 458)	74	(1 384)
Финансовые доходы	2,4	270	6 145	6 415
Финансовые расходы	2,5	(3 750)	(1 684)	(5 434)
Прочие доходы	1,2	9 500	4 468	13 968
Прочие расходы	1,2	(9 427)	1 071	(8 355)
Текущий налог на прибыль		(2)	-	(2)
Отложенный расход по налогу на прибыль	3	217	(1 993)	(1 777)
Совокупный доход за год		(1 133)	7 974	6 841

Пояснение 1

Инвестиционное имущество оценено по справедливой стоимости, рассчитанной на основе рыночного подхода (см. примечание 6).

Пояснение 2

Права, основанные на договорах участия в долевом строительстве, оценены по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента (см. примечание 7).

Пояснение 3

Компания пересчитала отложенные активы и обязательства в соответствии с требованиями МСФО (см. примечание 9).

Пояснение 4

Займы, выданные связанным сторонам, оценены по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента (см. примечание 8).

Пояснение 5

Выпущенные облигации оценены по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента (см. примечание 14).

Пояснение 6

Прочие корректировки связаны с признанием доходов, расходов и элементов капитала в соответствии с требованиями МСФО.

Сверка отчета о движении денежных средств:

Существенные различия между отчетом о движении денежных средств, подготовленным в соответствии с РСБУ, и отчетом о движении денежных средств, подготовленным в соответствии с МСФО, возникли за счет:

исключения из отчета потоков денежных средств, связанных с размещением и закрытием депозитов со сроком размещения до 3-х месяцев, которые классифицируются в соответствии с требованиями МСФО как эквиваленты денежных средств,

классификацией потоков денежных средств, связанных с реализацией прав, основанных на договорах участия в долевом строительстве, в качестве потоков денежных средств от инвестиционной деятельности, что соответствует требованиям МСФО.

27. Управление финансовыми рисками

Основные финансовые обязательства Компании включают выпущенные облигации и кредиторскую задолженность. Основной целью данных финансовых обязательств является привлечение средств для финансирования деятельности Компании. У Компании имеются различные финансовые активы, такие как выданные займы, права, основанные на договорах участия в долевом строительстве, дебиторская задолженность, денежные средства.

Деятельность Компании подвержена влиянию различных финансовых рисков, включая кредитный риск, риск ликвидности и рыночный риск. Компания не осуществляет операции хеджирования финансовых рисков.

Кредитный риск

Кредитный риск – это риск потенциального финансового убытка, который может возникнуть у Компании при невыполнении контрагентом своих договорных обязательств. Максимальная величина кредитного риска соответствует стоимости активов, которые могут быть утрачены.

Кредитный риск возникает по денежным средствам и их эквивалентам, депозитам в банках, а также по дебиторской задолженности.

Для Компании основным финансовым инструментом, подверженным кредитному риску, является инвестиционная деятельность. Денежные средства и их эквиваленты размещаются только в тех банках, которые, по мнению Компании, имеют минимальный риск дефолта.

Руководство Компании периодически оценивает кредитный риск по дебиторской задолженности, учитывая финансовое положение покупателей, их кредитную историю и прочие факторы.

В таблице ниже представлена максимальная подверженность Компании кредитному риску:

	на 31.12.2014	на 31.12.2013	на 31.12.2012
Займы выданные	45 609	40 350	35 778
Финансовые активы	3 404	10 184	3 879
Дебиторская торговая и прочая задолженность	823	1 178	1 392
Денежные средства и денежные эквиваленты на счетах в банках	12 145	2 191	6 358
Итого максимальный кредитный риск	61 981	53 903	47 407

*Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
Финансовая отчетность за 2014 год
(в тысячах российских рублей)*

Риск ликвидности

Риск ликвидности – это риск того, что Компания не сможет выполнить свои финансовые обязательства при наступлении срока их исполнения. Управление рисками ликвидности включает в себя поддержание в наличии достаточного количества денежных средств и доступность финансовых ресурсов посредством размещения облигаций.

В приведенной ниже таблице кредитные и прочие (торговая и прочая кредиторская задолженность) обязательства Компании сгруппированы по срокам погашения исходя из периода, остающегося до даты погашения на отчетные даты, согласно условиям договора. Суммы в таблице представляют собой недисконтированные потоки денежных средств, не включая расчетные суммы процентных платежей.

	на 31.12.2014	на 31.12.2013	на 31.12.2012
Менее 1 месяца	560	561	364
От 3 месяцев до 1 года	376	242	119
От 1 года до 5 лет	119	119	421
Более 5 лет	96 154	92 404	88 654
Итого	97 209	93 326	89 558

Компания рассчитывает погасить свои обязательства за счет денежных потоков по основной деятельности и поступлений от финансовых активов, по которым наступает срок погашения.

Рыночный риск

Рыночный риск Компании связан с активностью участников на рынке недвижимости. На результаты деятельности Компании существенное влияние оказывает своевременная оплата контрагентами оказанных услуг и объемы предоставленных в аренду объектов нежилого недвижимого имущества. Задержка поступлений от контрагентов, при отсутствии изменений прочих переменных, оказывает не существенное влияние на финансовый результат и на величину капитала Компании.

Чувствительность к рыночному риску

Компания осуществляет управление своим капиталом для обеспечения непрерывности деятельности Компании в обозримом будущем и одновременной максимизации прибыли за счет оптимизации соотношения заемных и собственных средств. Руководство ежегодно оценивает структуру капитала Компании и контролирует дивидендные выплаты.

Коэффициент отношения заемных средств к собственному капиталу на 31 декабря 2014 г., на 31 декабря 2013 г. и на 31 декабря 2012 г. представлен в таблице ниже:

	на 31.12.2014	на 31.12.2013	на 31.12.2012
Задолженность	90 951	86 617	82 489
Денежные средства и денежные эквиваленты	12 145	2 191	6 358
Чистая задолженность	78 806	84 426	76 131
Капитал	79 584	63 703	61 792
Отношение чистой задолженности к собственному капиталу	99%	133%	123%

Задолженность включает долгосрочное финансирование, собственный капитал включает весь капитал и резервы Компании. Размер чистого долга рассчитывается как разница между общей суммой задолженности и суммой денежных средств и их эквивалентов.

Прочие риски

Деятельность Компании не подвержена риску изменения процентной ставки, так как Компания привлекает заемные средства с фиксированными процентными ставками.

Компания не подвержена валютному риску вследствие колебания валютных курсов, так как будущие денежные потоки по финансовым инструментам выражены в функциональной валюте Компании.

28. Условные активы и обязательства

Страхование

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на стадии становления. Компания не имеет полной страховой защиты в отношении своих объектов нежилого недвижимого имущества. До тех пор, пока Компания не будет иметь адекватного страхового покрытия, существует риск того, что утрата или повреждение определенных активов могут оказать существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Компании.

Налоговые риски

Налоговая система Российской Федерации характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, что иногда допускает их неоднозначное толкование различными налоговыми органами. Данные обстоятельства могут привести к тому, что налоговые риски в Российской Федерации гораздо выше, чем в других странах. Руководство Компании, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в финансовой отчетности в полной сумме. Тем не менее, регулирующие органы могут по-иному трактовать положения действующего налогового законодательства, что может оказать влияние на данную финансовую отчетность в случае, если их толкование будет признано правомерным.

Незавершенные судебные разбирательства

По состоянию на 31 декабря 2014 г. Компания не имеет незавершенных судебных разбирательств, в которых бы она участвовала в качестве истца или ответчика.