

**Аудиторское заключение
о годовой финансовой отчетности
ООО «НПФ»
за 2015 год**

Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
Финансовая отчетность за 2015 год
(в тысячах российских рублей)

Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
Финансовая отчетность за 2015 год

Содержание

ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМЫХ АУДИТОРОВ	4
ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2015 ГОДА	7
ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ, УБЫТКАХ И ПРОЧИХ КОМПОНЕНТАХ СОВОКУПНОГО ФИНАНСОВОГО РЕЗУЛЬТАТА ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2015 ГОДА	9
ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2015 ГОДА	10
ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2015 ГОДА	11
ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2015 ГОДА	13
1. Введение	13
2. Принципы составления финансовой отчетности	13
3. Основные положения Учетной политики	14
4. Нематериальные активы	17
5. Основные средства	17
6. Инвестиционное имущество	18
7. Финансовые активы	19
8. Займы, выданные связанным сторонам	19
9. Отложенные налоговые активы и обязательства	20
10. Запасы	20
11. Дебиторская задолженность и предоплата	21
12. Денежные средства и денежные эквиваленты	21
13. Уставный капитал	22
14. Долгосрочное финансирование	22
15. Резервы	22
16. Кредиторская задолженность и начисленные обязательства	22
17. Себестоимость по договорам аренды	23
18. Управленческие расходы	23
19. Финансовые доходы	23
20. Финансовые расходы	23
21. Прочие доходы	24
22. Прочие расходы	24

Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
Финансовая отчетность за 2015 год
(в тысячах российских рублей)

23. Налог на прибыль	24
24. Информация по сегментам	25
25. Операции и расчеты со связанными сторонами	26
26. События после отчетной даты	27
27. Управление финансовыми рисками	27
28. Условные активы и обязательства	29

ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМЫХ АУДИТОРОВ

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ГОДОВОЙ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
общества с ограниченной ответственностью
«Недвижимость пенсионного фонда»
за 2015 год**

Участникам ООО «НПФ»

Аудируемое лицо

Общество с ограниченной ответственностью «НПФ»

ОГРН 1046602689748.

620075, Российская Федерация, Свердловская область, г.Екатеринбург, ул. Первомайская, 15.
оф.801

Аудиторская организация

Общество с ограниченной ответственностью «Новый Аудит»

ОГРН 1026602342755,

620014, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 74, офис 701,

ИНН 6658098677, КПП 667101001,

член Саморегулируемой организации аудиторов «Аудиторская палата России» (Ассоциация).
ОРНЗ 10301050631

Мы провели аудит годовой финансовой отчетности **ООО «НПФ»**, состоящей из отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2015 года, отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в капитале и движении денежных средств за 2015 год, а также примечаний, состоящих из краткого обзора основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

Ответственность аудируемого лица за годовую финансовую отчетность

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

Ответственность аудитора

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

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

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

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

Мнение

По нашему мнению, годовая финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение **ООО «НПФ»** по состоянию на 31 декабря 2015 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2015 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

Важные обстоятельства

Не изменяя мнения о достоверности финансовой отчетности, мы обращаем внимание на следующую информацию.

*Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
Финансовая отчетность за 2015 год
(в тысячах российских рублей)*

Чистые активы **ООО «НПФ»** по состоянию на 31 декабря 2013 года, на 31 декабря 2014 года и на 31 декабря 2015 года составили величину меньше уставного капитала.

Аудитор ООО «Новый Аудит»



Т.С. Кускова

«26» апреля 2016 г.

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2015 ГОДА

Наименование показателя	Прим.	на 31.12.2015	на 31.12.2014	на 31.12.2013
ДОЛГОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ				
Нематериальные активы	4	-	-	2
Основные средства	5	-	-	-
Инвестиционное имущество	6	53 233	57 164	52 404
Долгосрочные финансовые активы	7	-	-	6 364
Долгосрочные займы, выданные связанным сторонам	8	51 858	45 609	40 350
Отложенные налоговые активы	9	10 888	13 194	14 636
Итого долгосрочные активы		115 979	115 966	113 756
ТЕКУЩИЕ АКТИВЫ				
Запасы	10	3 191	-	2
Дебиторская задолженность и предоплата	11	1 162	823	1 178
Краткосрочные финансовые активы	7	-	3 404	3 820
Краткосрочные займы, выданные связанным сторонам	8	-	262	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	12	16 233	12 145	2 191
Итого текущие активы		20 586	16 633	7 191
Итого активы		136 565	132 599	120 947

Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
 Финансовая отчетность за 2015 год
 (в тысячах российских рублей)

Наименование показателя	Прим.	на 31.12.2015	на 31.12.2014	на 31.12.2013
КАПИТАЛ, ПРИХОДЯЩИЙСЯ НА МАТЕРИНСКУЮ КОМПАНИЮ				
Уставный капитал	13	80 012	80 012	80 012
Нераспределенная прибыль		(41 507)	(42 880)	(49 720)
Итого капитал, приходящийся на материнскую компанию		38 505	37 132	30 292
Неконтролирующая доля участия		(10)	(10)	(10)
Итого капитал		38 495	37 122	37 122
ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Долгосрочное финансирование	14	95 563	90 951	86 617
Отложенные налоговые обязательства	9	1 500	3 462	3 128
Итого долгосрочные обязательства		97 063	94 413	89 745
ТЕКУЩИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Кредиторская задолженность и начисленные обязательства	16	564	554	481
Задолженность по налогу на прибыль		-	-	-
Задолженность по расчетам с бюджетом и внебюджетными фондами		420	501	441
Резервы	15	23	9	-
Итого текущие обязательства		1 007	1 064	922
Итого капитал и обязательства		136 565	132 599	120 947

Руководитель



Васькин Андрей Николаевич

«25» апреля 2016 г.

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

ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ, УБЫТКАХ И ПРОЧИХ КОМПОНЕНТАХ СОВОКУПНОГО ФИНАНСОВОГО РЕЗУЛЬТАТА ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2015 ГОДА

Наименование показателя	Прим.	2015	2014
Выручка по договорам аренды		5 631	5 407
Себестоимость по договорам аренды	17	(2 285)	(1 998)
Валовая прибыль от реализации		3 346	3 410
Управленческие расходы	18	(833)	(1 384)
Прибыль (убыток) от реализации		2 513	2 026
Финансовые доходы	19	8 642	6 415
Финансовые расходы	20	(4 551)	(5 434)
Прочие доходы	21	-	13 968
Прочие расходы	22	(4 890)	(8 355)
Прибыль (убыток) до налогообложения		1 714	8 620
Текущий налог на прибыль	23	2	(2)
Отложенный расход по налогу на прибыль		(343)	(1 777)
Чистая прибыль (убыток) за год		1 373	6 841
Совокупный доход за год		1 373	6 841
Прибыль (убыток) за год, приходящаяся на:			
Материнскую компанию		1 373	6 840
Неконтролирующие доли участия		-	1
Совокупный доход за год, приходящийся на:			
Материнскую компанию		1 373	6 840
Неконтролирующие доли участия		-	1

Руководитель



«25» апреля 2016 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 2015 год
 (в тысячах российских рублей)

ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2015 ГОДА

Доля акционеров материнской компании					
	Акционерный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого	Неконтролирующая доля участия	Итого капитал
на 01.01.2014 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
Прибыль за отчетный год	-	1 373	1 373	-	1 373
Общая совокупная прибыль за отчетный год	-	1 373	1 373	-	1 373
Дивиденды	-	-	-	-	-
на 31.12.2015 г.	80 012	(41 507)	38 505	(10)	38 495



Руководитель _____ Васькин Андрей Николаевич

«25» апреля 2016 г.

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

ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2015 ГОДА

Наименование показателя	Прим.	2015 г.	2014 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего		9 576	7 981
в том числе:			
от арендных платежей, возмещения коммунальных платежей, в том числе НДС		7 501	7 462
прочие поступления, в том числе НДС		2 075	519
		(5 778)	(5 958)
Платежи - всего			
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги, в том числе НДС		(3 197)	(2 655)
в связи с оплатой труда работников		(306)	(596)
налога на прибыль организаций		-	-
прочие платежи, в том числе НДС		(2 274)	(2 708)
Сальдо денежных потоков от текущих операций		3 798	2 023
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего		290	9 500
в том числе:			
от возврата предоставленных займов, от реализации прав, основанных на договорах участия в долевом строительстве, в том числе НДС		290	9 500
прочие поступления		-	-
		(0)	(1 569)
Платежи - всего			
в том числе:			
предоставление займов другим лицам, в связи с приобретением прав, основанных на договорах участия в долевом строительстве, в том числе НДС		(0)	(1 569)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций		290	7 931
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 2015 год
 (в тысячах российских рублей)

Наименование показателя	Прим.	2015 г.	2014 г.
Сальдо денежных потоков за отчетный период		4 088	9 954
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода		12 145	2 191
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	12	16 233	12 145
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю			

Руководитель



Васькин Андрей Николаевич

«25» апреля 2016 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 2015 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, 15, оф. 801.

Материнское предприятие Компании – Общество с ограниченной ответственностью «Мэйз риэлти»; конечная контролирующая сторона – Егорова Евгения Валерьевна(34%), Васькин Андрей Николаевич(33%), Егорова Гульшат Фатиховна(33%).

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).

Принципы подготовки

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

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 доведению 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 вступили в силу, однако могут не применяться по состоянию на 31 декабря 2015 года. 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 подлежат применению в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 года. Новый стандарт 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» подлежат применению в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2017 г. 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», подлежат применению 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

	Программное обеспечение
Первоначальная стоимость	
на 31.12.2013	15
Поступления	-
Выбытия	(15)
на 31.12.2014	-
Поступления	-
Выбытия	-
на 31.12.2015	-
Накопленная амортизация и убыток от обесценения	
на 31.12.2013	13
Начисление амортизации	2
Обесценение	-
Выбытия	(15)
на 31.12.2014	-
Начисление амортизации	-
Обесценение	-
Выбытия	-
на 31.12.2015	-
Чистая балансовая стоимость	
на 31.12.2013	2
на 31.12.2014	-
на 31.12.2015	-

5. Основные средства

	Машины и оборудование	Итого
Первоначальная стоимость на 31.12.2012	12	12
Амортизация и убытки от обесценения на 31.12.2012	(12)	(12)
Чистая балансовая стоимость на 31.12.2013	-	-
Изменение чистой балансовой стоимости за 2014	-	-
Чистая балансовая стоимость на 31.12.2014	-	-
Изменение чистой балансовой стоимости за 2015	-	-
Чистая балансовая стоимость на 31.12.2015	-	-

6. Инвестиционное имущество

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

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
Изменение справедливой стоимости	(3 931)
Приобретение	-
Выбытие	-
Справедливая стоимость инвестиционного имущества на 31.12.2015	53 233

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 31.12.2013		52 404	
на 31.12.2014		57 164	
на 31.12.2015		53 233	

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:

	2015 год		2014 год	
	Долгосрочные активы	Краткосрочные активы	Долгосрочные активы	Краткосрочные активы
Балансовая стоимость на начало периода	-	3 404	6 364	3 820
Сумма приобретенных прав	-	-	1 587	-
Сумма выбытия	(-)	(-)	(5 202)	(3 973)
Эффект от дисконтирования	-	-	655	153
Перевод из состава долгосрочных прав в краткосрочные	(-)	-	(3 404)	3 404
Сумма выбытия	(-)	(3 404)	-	-
Балансовая стоимость на конец периода	-	-	-	3 404

В 2015 году осуществлен рекласс финансового актива в Запасы, предназначенные для продажи, в связи с вводом объекта в эксплуатацию и регистрацией права собственности на него. Запасы отражаются по наименьшей из двух величин: стоимости приобретения и чистой стоимости возможной продажи. Разница в стоимости скорректирована за счет НРП.

8. Займы, выданные связанным сторонам

По состоянию на 31 декабря 2015 года, 31 декабря 2014 года и 1 января 2014 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:

	2015 год		2014 год	
	Долгосрочные займы	Краткосрочные займы	Долгосрочные займы	Краткосрочные займы
Балансовая стоимость на начало периода	45 609	-	40 350	-
Сумма приобретенных займов	-	-	-	-
Сумма выбытия	-	-	-	-
Эффект дисконтирования	6 249	-	5 521	-
Перевод из состава долгосрочных займов в текущие	-	-	(262)	262
Балансовая стоимость на конец периода	51 858	-	45 609	262

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:

	на 31.12.2015 г.	Признание и использование временных разниц	на 31.12.2014 г.	Признание и использование временных разниц	на 31.12.2013г.
Инвестиционное имущество	618	640	(22)	(1 200)	1 179
Финансовые активы	5 575	6 679	(1 104)	(1 104)	-
Запасы	-	-	-	-	-
Торговая и прочая дебиторская задолженность	107	(7 822)	7 929	194	7 735
Заемные средства	(868)	173	(1 041)	117	(1 157)
Резервы	5	3	2	2	-
Прочее	-	(1)	1	1	-
Налоговые убытки	3 951	(15)	3 967	215	3 751
Итого	9 388	(343)	9 732	(1 777)	11 508

10. Запасы

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

на 31.12.2013	<u>2</u>
Поступление	56
Уценка	(-)
Признание в качестве расходов	(58)
Восстановление ранее признанной уценки	<u>-</u>
на 31.12.2014	<u>-</u>
Поступление	3 191
Уценка	(-)
Признание в качестве расходов	(-)
Восстановление ранее признанной уценки	<u>-</u>
на 31.12.2015	<u><u>3 191</u></u>

11. Дебиторская задолженность и предоплата

Дебиторская задолженность Компании состоит из следующих сумм:

	на 31.12.2015	на 31.12.2014	на 31.12.2013
Торговая дебиторская задолженность	118	95	-
Авансы выданные	330	347	419
НДС к возврату	3	4	-
Проценты по депозиту	565	35	-
Прочая дебиторская задолженность	482	342	759
Резерв под снижение стоимости авансов и прочей дебиторской задолженности	(336)	-	-
Итого	1 162	823	1 178

По состоянию на 31 декабря 2015 года в Компании создан резерв под снижение стоимости дебиторской задолженности и авансов выданных. Вся просроченная дебиторская задолженность просрочена более года.

12. Денежные средства и денежные эквиваленты

Денежные средства и денежные эквиваленты состоят из следующих сумм:

	на 31.12.2015	на 31.12.2014	на 31.12.2013
Денежные средства в кассе	-	-	-
Денежные средства на счетах в банках	733	645	191
Депозиты сроком размещения до 3 месяцев	15 500	11 500	2 000
Денежные средства и денежные эквиваленты	16 233	12 145	2 191

13. Уставный капитал

Сумма объявленного, выпущенного и оплаченного уставного капитала Компании на 31 декабря 2015 года, 31 декабря 2014 года и 1 января 2014 года составляет **80 012** тысяч рублей.

Дивиденды

В течение 2014 и 2015 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	На 31.12.2015	На 31.12.2014	На 31.12.2013
Долгосрочные облигации	Фиксированная	Рубли	5%	5%	2019	95 563	90 951	86 617
Итого долгосрочное финансирование						95 563	90 951	86 617

Условия размещения облигаций не содержат финансовых ковенант.

15. Резервы

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

	2015 год	2014 год
Балансовая стоимость на начало периода	9	-
Вновь признанные резервы	14	9
Использованные суммы	(-)	(-)
Недоиспользованные суммы, восстановленные в течение периода	(-)	(-)
Балансовая стоимость на конец периода	23	9

16. Кредиторская задолженность и начисленные обязательства

Кредиторская задолженность и начисленные обязательства Компании состоят из следующих сумм:

	на 31.12.2015	на 31.12.2014	на 31.12.2013
Кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками	145	124	85
Авансы полученные	419	430	396
Итого балансовая стоимость	564	554	481

17. Себестоимость по договорам аренды

	2015	2014
Расходы на коммунальные услуги	539	449
Расходы на материалы	-	56
Налоговые платежи	1 242	1 350
Прочие расходы	504	143
Себестоимость по договорам аренды	2 285	1 998

18. Управленческие расходы

	2015	2014
Расходы на оплату труда персонала	241	584
Расходы на приобретение услуг	497	487
Материальные расходы	-	2
Амортизация и убытки от обесценения	-	2
Начисление/(восстановление) резерва предстоящих отпусков	14	9
Прочие управленческие расходы	81	300
Управленческие расходы	833	1 384

19. Финансовые доходы

	2015	2014
Эффект от дисконтирования выданных займов	6 248	5 521
Прочие процентные доходы	2 394	69
Эффект от дисконтирования инвестиций в права участия в долевом строительстве	-	825
Финансовые доходы	8 642	6 415

20. Финансовые расходы

	2015	2014
Проценты к уплате	4 551	4 334
Эффект от дисконтирования инвестиций в права участия в долевом строительстве	-	1 100
Финансовые расходы	4 551	5 434

Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
Финансовая отчетность за 2015 год
(в тысячах российских рублей)

21. Прочие доходы

	2015	2014
Доход от реализации прав участия в долевом строительстве	-	9 208
Переоценка инвестиционного имущества	-	4 760
Прочие доходы	-	13 968

22. Прочие расходы

	2015	2014
Расходы от реализации прав участия в долевом строительстве	-	7 783
Переоценка инвестиционного имущества	3 931	
Начисление резерва по сомнительным долгам	336	-
Прочие расходы	562	572
Прочие расходы	4 890	8 355

23. Налог на прибыль

	2015	2014
Текущий налог за отчетный год	-	-
Недоначислено в предшествующие годы	2	(2)
Текущий налог на прибыль	2	(2)
Признание и использование временных разниц	(343)	(1 777)
Отложенный расход по налогу на прибыль	(343)	(1 777)
Итого расход по налогу на прибыль	(341)	(1 779)

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

	2015	2014
Прибыль/(убыток) до налогообложения	1 714	8 620
Налог на прибыль, рассчитанный по применимой ставке	(343)	(1 724)
Корректировки в отношении предшествующих лет	2	(2)
Налоговый эффект от рисков, не принимаемых к учету для целей налога на прибыль	-	(53)
Расход по налогу на прибыль	(341)	(1 779)

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:

2015	Аренда	Участие в долевом строительстве	Итого
Доход от продаж внешним клиентам	5 631	-	5 631
Прибыль (убыток) до налогообложения сегментов	114	-	114

В таблице ниже представлена сверка прибыли до налогообложения отчетных сегментов с прибылью до налогообложения за год, окончившийся 31.12.2015

Прибыль (убыток) до налогообложения сегментов	114
Корректировки:	
Инвестиционные доходы	8 642
Операционные расходы	(7 042)
Прибыль (убыток) до налогообложения	1 714

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)

Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
Финансовая отчетность за 2015 год
(в тысячах российских рублей)

Прибыль (убыток) до налогообложения

8 620

В течение 2015 и 2014 годов доход от операций с несколькими клиентами составил более 10% от доходов Компании.

Сегмент «Аренда»

	31.12.2015	31.12.2014
	Доход	Доход
Клиент №1	1 854	1 854
Клиент №2	-	1 129
Клиент №3	2 755	1 230

Сегмент «Участие в долевом строительстве»

	31.12.2015	31.12.2014
	Доход	Доход
Клиент №1	-	3 970
Клиент №2	-	5 238

25. Операции и расчеты со связанными сторонами

Компания произвела следующие виды выплат старшему руководящему персоналу:

	2015	2014
Краткосрочные вознаграждения работникам	138	561
Выходные пособия	-	-
Прочие компенсации	-	-
Компенсации старшему руководящему персоналу (включают налог на доходы физических лиц, не включают страховые выплаты во внебюджетные фонды)	138	561

Компания получила следующие доходы от связанных сторон:

	2015	2014
Доходы от предоставленных займов	6 048	5 320
Доходы, полученные от материнской компании	6 048	5 320

Движение расчетов со связанными сторонами представлено в таблице ниже:

	на 31.12.2015	на 31.12.2014	на 31.12.2013
Краткосрочные займы	-	262	-
Долгосрочные займы	51 858	45 609	40 350
Финансовые активы, предоставленные материнской компании	51 858	45 871	40 350

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

26. События после отчетной даты

Событий после отчетной даты, оказывающих существенное влияние на финансовую отчетность, не было.

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 31.12.2015	на 31.12.2014	на 31.12.2013
Займы выданные	51 858	45 609	40 350
Финансовые активы	-	3 404	10 184
Дебиторская торговая и прочая задолженность	1 161	823	1 178
Денежные средства и денежные эквиваленты на счетах в банках	16 233	12 145	2 191
Итого максимальный кредитный риск	69 252	61 981	53 903

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 31.12.2015	на 31.12.2014	на 31.12.2013
Менее 1 месяца	489	560	561
От 3 месяцев до 1 года	301	376	242
От 1 года до 5 лет	99 904	119	119
Более 5 лет	194	96 154	92 404
Итого	100 888	97 209	93 326

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

Финансовые обязательства Компании имеют фиксированные процентные ставки процента. Компания не учитывает финансовые активы и обязательства с фиксированными ставками процента как финансовые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка. таким образом, изменение процентных ставок на отчетную дату не повлияет на прибыль или убыток Компании.

Управление капиталом

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.

Подход к управлению капиталом Компании в отчетном году не претерпел никаких изменений по сравнению с предыдущим периодом.

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 2015 г. Компания не имеет незавершенных судебных разбирательств, в которых бы она участвовала в качестве истца или ответчика.

Руководитель



Васькин Андрей Николаевич

«25» апреля 2016 г.

Протокол № 37 (подписанное руководителем) лист ()

« 26 » апреля 2016г.

Экземпляр 2 из 3

Аудитор ООО «Новый Аудит»


Т.С. Кускова

