

*Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
Финансовая отчетность за 2016 год
(в тысячах российских рублей)*

**Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
Финансовая отчетность за 2016 год**

Содержание

ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМЫХ АУДИТОРОВ	4
ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА	6
ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ, УБЫТКАХ И ПРОЧИХ КОМПОНЕНТАХ СОВОКУПНОГО ФИНАНСОВОГО РЕЗУЛЬТАТА ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА	8
ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА	9
ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА	10
ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА	12
1. Введение	12
2. Принципы составления финансовой отчетности	12
3. Основные положения Учетной политики	13
4. Инвестиционное имущество	15
5. Финансовые активы	16
6. Займы, выданные связанным сторонам	16
7. Отложенные налоговые активы и обязательства	16
8. Запасы	17
9. Дебиторская задолженность и предоплата	18
10. Денежные средства и денежные эквиваленты	18
11. Уставный капитал	19
12. Долгосрочное финансирование	19
13. Резервы	19
14. Кредиторская задолженность и начисленные обязательства	19
15. Себестоимость по договорам аренды и продажи недвижимости	20
16. Управленческие расходы	20
17. Финансовые доходы	20
18. Финансовые расходы	20
19. Прочий совокупный доход	21
20. Прочие расходы	21
21. Налог на прибыль	21
22. Информация по сегментам	22

*Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
Финансовая отчетность за 2016 год
(в тысячах российских рублей)*

23. Операции и расчеты со связанными сторонами	23
24. Управление финансовыми рисками	24
25. Условные активы и обязательства	26

*Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
Финансовая отчетность за 2016 год
(в тысячах российских рублей)*

ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМЫХ АУДИТОРОВ

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ГОДОВОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ за 2016 год

Участникам ООО «НПФ»

Аудируемое лицо:

Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
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
член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»
ОРНЗ 11606072635

Мы провели аудит годовой финансовой отчетности **ООО «НПФ»**, состоящей из отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2016 года, отчетов о прибылях, убытках и прочих компонентах совокупного финансового результата, изменениях собственного капитала и движении денежных средств за 2016 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 2016 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2016 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

Важные обстоятельства

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

Чистые активы **ООО «НПФ»** по состоянию на 31 декабря 2014г, на 31 декабря 2015г. и на 31 декабря 2016 года составили величину меньше уставного капитала.

Аудитор ООО «Новый Аудит»



С.В. Харисова

«28» апреля 2017 года

*Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
 Финансовая отчетность за 2016 год
 (в тысячах российских рублей)*

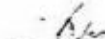
ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА

Наименование показателя	Прим.	на 31.12.2016	на 31.12.2015	на 31.12.2014
ДОЛГОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ				
Нематериальные активы		-	-	-
Основные средства		-	-	-
Инвестиционное имущество	4	57 286	53 233	57 104
Долгосрочные финансовые активы		-	-	-
Долгосрочные займы, выданные связанным сторонам	6	60 517	51 858	45 609
Отложенные налоговые активы	7	7 692	10 888	13 194
Итого долгосрочные активы		125 495	115 979	115 966
ТЕКУЩИЕ АКТИВЫ				
Запасы	8	-	3 191	-
Дебиторская задолженность и предоплата	9	3 174	1 162	823
Краткосрочные финансовые активы	5	22 700	-	3 404
Краткосрочные займы, выданные связанным сторонам		-	-	262
Денежные средства и денежные эквиваленты	10	709	16 233	12 145
Итого текущие активы		26 583	20 586	16 633
Итого активы		152 078	136 565	132 599

Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
Финансовая отчетность за 2016 год
(в тысячах российских рублей)

Наименование показателя	Прим.	на 31.12.2016	на 31.12.2015	на 31.12.2014
КАПИТАЛ, ПРИХОДЯЩИЙСЯ НА МАТЕРИНСКУЮ КОМПАНИЮ				
Уставный капитал	11	80 012	80 012	80 012
Нераспределенная прибыль		(30 733)	(41 507)	(42 880)
Итого капитал, приходящийся на материнскую компанию		49 279	38 505	37 132
Неконтролирующая доля участия		(9)	(10)	(10)
Итого капитал		49 270	38 495	37 122
ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Долгосрочное финансирование	12	100 355	95 563	90 451
Отложенные налоговые обязательства	7	1 123	1 500	3 462
Итого долгосрочные обязательства		101 478	97 063	94 413
ТЕКУЩИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Кредиторская задолженность и начисленные обязательства	14	815	564	554
Задолженность по налогу на прибыль		-	-	-
Задолженность по расчетам с бюджетом и внебюджетными фондами		470	420	501
Резервы	13	45	23	9
Итого текущие обязательства		1 330	1 007	1 064
Итого капитал и обязательства		152 078	136 565	132 599

Руководитель



Васькин Андрей Николаевич

" 27 " апреля 2017г.

Данные отчета о финансовом положении должны рассматриваться в соответствии с примечаниями на стр. 13-27, которые являются неотъемлемой частью данной финансовой отчетности.

ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ, УБЫТКАХ И ПРОЧИХ КОМПОНЕНТАХ СОВОКУПНОГО ФИНАНСОВОГО РЕЗУЛЬТАТА ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА

Наименование показателя	Прим.	2016	2015
Выручка по договорам аренды и продаже недвижимости		8 901	5 631
Себестоимость по договорам аренды и продаже недвижимости	15	(5 067)	(2 285)
Валовая прибыль от реализации		3 834	3 346
Управленческие расходы	16	(827)	(833)
Прибыль (убыток) от реализации		3 007	2 513
Финансовые доходы	17	11 857	8 642
Финансовые расходы	18	(4 781)	(4 551)
Прочие доходы		-	-
Прочие расходы	20	(541)	(959)
Прибыль (убыток) от изменения резерва под обесценение инвестиционного имущества	19	4 053	(3 931)
Прибыль (убыток) до налогообложения		13 595	1 714
Текущий налог на прибыль	21	-	2
Отложенный расход по налогу на прибыль		(2 820)	(343)
Чистая прибыль (убыток) за год		10 775	1 373
Совокупный доход за год		10 775	1 373
Прибыль (убыток) за год, приходящаяся на:			
Материнскую компанию		10 774	1 373
Неконтролирующие доли участия		1	-
Совокупный доход за год, приходящийся на:			
Материнскую компанию		10 774	1 373
Неконтролирующие доли участия		1	-

Руководитель

" 27 " апреля 2017г.

Васькин Андрей Николаевич

Данные отчета о прибылях, убытках и прочих компонентах финансового результата должны рассматриваться в соответствии с примечаниями на стр. 13-27, которые являются неотъемлемой частью данной финансовой отчетности.

ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА

	Доля участников материнской компании			Неконтролирующая доля участия	Итого капитал
	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого		
на 01.01.2015 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
Прибыль за отчетный год	-	10 774	10 774	1	10 775
Общая совокупная прибыль за отчетный год	-	10 774	10 774	1	10 775
Дивиденды	-	-	-	-	-
на 31.12.2016 г.	80 012	(30 733)	49 279	(9)	49 270

Руководитель

Васькин Андрей Николаевич

" 27 " апреля 2017г.

Данные отчета об изменении собственного капитала должны рассматриваться в соответствии с примечаниями на стр. 13-27, которые являются неотъемлемой частью данной финансовой отчетности.

*Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
 Финансовая отчетность за 2016 год
 (в тысячах российских рублей)*

ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 3 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА

Наименование показателя	Прим.	2016 г.	2015 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего		12 019	9 576
в том числе:			
от арендных платежей, возмещения коммунальных платежей, в том числе НДС		7 844	7 501
процентный доход		798	
прочие поступления, в том числе НДС		3 378	2 075
Платежи - всего		(5 143)	(5 778)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги, в том числе НДС		(2 718)	(3 197)
в связи с оплатой труда работников		(318)	(306)
налога на прибыль организаций		-	-
прочие платежи, в том числе НДС		(2 107)	(2 274)
Сальдо денежных потоков от текущих операций		6 876	3 798
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего		300	290
в том числе:			
от возврата предоставленных займов, от реализации прав, основанных на договорах участия в долевом строительстве, в том числе НДС		300	290
проценты полученные		-	-
Платежи - всего		(22 700)	(0)
в том числе:			
размещение срочных депозитов		(22 700)	(0)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций		(22 400)	290
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 2016 год
 (в тысячах российских рублей)*

Наименование показателя	Прим.	2016 г.	2015 г.
Сальдо денежных потоков за отчетный период		(15 524)	4 088
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода		16 233	12 145
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	10	709	16 233
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю			

Руководитель

АК

Васькин Андрей Николаевич

" 27 " апреля 2017г.

Данные отчета о движении денежных средств должны рассматриваться в соответствии с примечаниями на стр. 13-27, которые являются неотъемлемой частью данной финансовой отчетности.

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2016 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 ризлти»; 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. Справедливая стоимость инвестиционного имущества определена без привлечения независимого оценщика. Справедливая стоимость определена на основе наблюдаемой рыночной информации о ценах реализации инвестиционного имущества, с учетом допущений, которые участники рынка приняли бы во внимание при определении цены актива или обязательства

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.

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, имеющихся 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, 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 2014 года. 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. Инвестиционное имущество

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

Справедливая стоимость инвестиционного имущества на 31.12.2014	57 164
Изменение справедливой стоимости	(3 930)
Приобретение	-
Выбытие	-
Справедливая стоимость инвестиционного имущества на 31.12.2015	53 233
Изменение справедливой стоимости	4 053
Приобретение	-
Выбытие	-
Справедливая стоимость инвестиционного имущества на 31.12.2016	57 286

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 31.12.2014		57 164	
на 31.12.2015		53 233	
на 31.12.2016		57 286	

5. Финансовые активы

Финансовые активы Компании состоят из банковских вкладов в депозиты.
 По состоянию на 31.12.2016 вклады в Уральский филиал ОАО «Промсвязьбанк».
 По состоянию на 31.12.2015 вклады в ООО КБ «Кольцо Урала».

	2016 год		2015 год	
	Долгосрочные активы	Краткосрочные активы	Долгосрочные активы	Краткосрочные активы
Балансовая стоимость на начало периода	-	-	-	3 404
Сумма депозита	-	22 700	-	-
Сумма выбытия	(-)	(-)	(-)	(3 404)
Балансовая стоимость на конец периода	-	22 700	-	-

6. Займы, выданные связанным сторонам

По состоянию на 31 декабря 2016 года, 31 декабря 2015 года и 1 января 2015 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:

	2016 год		2015 год	
	Долгосрочные займы	Краткосрочные займы	Долгосрочные займы	Краткосрочные займы
Балансовая стоимость на начало периода	51 858	-	45 609	-
Сумма приобретенных займов	-	-	-	-
Сумма выбытия	-	-	-	-
Эффект дисконтирования	8 659	-	6 249	-
Балансовая стоимость на конец периода	60 517	-	51 858	-

7. 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 31.12.2014г.
	на 31.12.2016 г.	на 31.12.2015 г.	на 31.12.2015 г.	на 31.12.2014г.	
Инвестиционное имущество	(463)	(1 081)	618	640	(22)

Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»

Финансовая отчетность за 2016 год

(в тысячах российских рублей)

Финансовые активы	3 784	(1 792)	5 575	6 679	(1 104)
Запасы	-	-	-	-	-
Торговая и прочая дебиторская задолженность	-	384	107	(7 822)	7 929
Заемные средства	-	248	(868)	173	(1 041)
Резервы	9	4	5	3	2
Налоговые убытки	-	-	-	(1)	1
	3 830	(121)	3 951	(15)	3 967
	6 569	(2 820)	9 388	(343)	9 732

Налоговые активы и обязательства на 31.12.2016

	Активы	Обязательства	Итого.
Имущество	-	(463)	(463)
Активы	3 784	-	3 784
Торговая и прочая дебиторская задолженность	-	-	-
Заемные средства	69	-	69
Резервы	-	(660)	(660)
Налоговые убытки	9	-	9
Итого	3 830	-	3 830
	7 692	(1 123)	6 569

8. Запасы

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

на 31.12.2014	-
Поступление	3 191
Уценка	(-)
Признание в качестве расходов	(-)
Восстановление ранее признанной уценки	-
на 31.12.2015	3 191
Поступление	-
Уценка	(-)
Признание в качестве расходов	(3 191)
Восстановление ранее признанной уценки	-
на 31.12.2016	-

Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
Финансовая отчетность за 2016 год
(в тысячах российских рублей)

9. Дебиторская задолженность и предоплата

Дебиторская задолженность Компании состоит из следующих сумм:

	на 31.12.2016	на 31.12.2015	на 31.12.2014
Дебиторская задолженность	2 314	118	95
Денежные средства	333	330	347
Предоплата	3	3	4
Проценты по депозиту	322	565	35
Проценты по договору займа со связанной стороной	200	201	201
Итого дебиторская задолженность	347	281	141
Снижение стоимости авансов и дебиторской задолженности	(346)	(336)	-
	3 173	1 162	823

на 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2015 года в Компании создан резерв под сомнительные дебиторской задолженности и авансов выданных.

10. Средства и денежные эквиваленты

Средства и денежные эквиваленты состоят из следующих сумм:

	на 31.12.2016	на 31.12.2015	на 31.12.2014
Средства в кассе	-	-	-
Средства на счетах в банках	733	733	645
Средства на счетах в банках по вкладам до 3 месяцев	-	15 500	11 500
Итого средства и денежные эквиваленты	733	16 233	12 145

Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
Финансовая отчетность за 2016 год
(в тысячах российских рублей)

11. Уставный капитал

Сумма изъятых, выкупленного и оплаченного уставного капитала Компании на 31 декабря 2016 года составляет 80 012 тысяч рублей.

Детали о выкупе и изъятии не были объявлены и не распределялись.

12. Долгосрочное финансирование

Долгосрочное финансирование включает собой выпущенные облигации:

Вид процентной ставки	Валюта	Ставка процента	Эффективная процентная ставка	Срок погашения	На 31.12.2016	На 31.12.2015	На 31.12.2014
Фиксированная	Рубли	5%	5%	2019	100 355	95 563	90 951
Долгосрочное финансирование					100 355	95 563	90 951

Условия размещения облигаций не содержат финансовых ковенантов.

13. Резервы

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

	2016 год	2015 год
Балансовая стоимость на начало периода	23	9
Вновь признанные резервы	22	14
Использованные суммы	(-)	(-)
Недоиспользованные суммы, восстановленные в течение периода	(-)	(-)
Балансовая стоимость на конец периода	45	23

14. Кредиторская задолженность и начисленные обязательства

Кредиторская задолженность и начисленные обязательства Компании состоят из следующих сумм:

	на 31.12.2016	на 31.12.2015	на 31.12.2014
Кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками	254	145	124
Авансы полученные	561	419	430
Итого балансовая стоимость	815	564	554

*Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
 Финансовая отчетность за 2016 год
 (в тысячах российских рублей)*

15. Себестоимость по договорам аренды и продажи недвижимости

	2016	2015
Себестоимость по договорам аренды	448	539
	3 191	-
	1 214	1 242
	214	504
	5 067	2 285

16. Управленческие расходы

	2016	2015
Расходы на оплату труда персонала	236	241
Расходы на приобретение услуг	492	497
Списание/(восстановление) резерва предстоящих расходов	30	14
Прочие управленческие расходы	69	81
Управленческие расходы	827	833

17. Финансовые доходы

	2016	2015
Выход от дисконтирования выданных займов	8 659	6 248
Прочие процентные доходы	3 198	2 394
Финансовые доходы	11 857	8 642

18. Финансовые расходы

	2016	2015
Проценты к уплате	4 781	4 551
Финансовые расходы	4 781	4 551

*Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»
Финансовая отчетность за 2016 год
(в тысячах российских рублей)*

19. Прочий совокупный доход (расход)

	2016	2015
Прибыль (убыток) от изменения резерва под обесценение инвестиционного имущества	4 053	(3 931)
Прочий совокупный доход/расход	4 053	(3 931)

20. Прочие расходы

	2016	2015
Начисление резерва по сомнительным долгам	10	336
Прочие расходы	593	623
Прочие расходы	603	959

21. Налог на прибыль

	2016	2015
Текущий налог за отчетный год	-	-
Недоначислено в предшествующие годы	-	2
Текущий налог на прибыль	-	2
Признание и использование временных разниц	(2 820)	(343)
Отложенный расход по налогу на прибыль	(2 820)	(343)
Итого расход по налогу на прибыль	(2 820)	(341)

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

	2016	2015
Прибыль/(убыток) до налогообложения	13 595	1 714
Налог на прибыль, рассчитанный по применимой ставке	(2 719)	(343)
Корректировки в отношении предшествующих лет	-	2
Налоговый эффект от рисков, не принимаемых к учету для целей налога на прибыль	(101)	-
Расход по налогу на прибыль	(2 820)	(341)

22. 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.

2016	Аренда	Продажа недвижимости	Итого
Доход от продаж внешним клиентам	5 401	3 500	8 901
Прибыль (убыток) до налогообложения сегментов	3 140	59	3 199

В таблице ниже представлена сверка прибыли до налогообложения отчетных сегментов с прибылью до налогообложения за год, окончившийся 31.12.2016

Прибыль (убыток) до налогообложения	3 199
Корректировки:	
Инвестиционные доходы	15 910
Операционные расходы	(5 514)
Прибыль (убыток) до налогообложения	13 595

2015	Аренда	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	114
Корректировки:	
Инвестиционные доходы	8 642
Операционные расходы	(7 042)
Прибыль (убыток) до налогообложения	1 714

Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»

Финансовая отчетность за 2016 год

(в тысячах российских рублей)

В течение 2016 и 2015 годов доход от операций с несколькими клиентами составил более 10% от доходов Компании.

Сегмент «Аренда»

	31.12.2016	31.12.2015
	Доход	Доход
Клиент №1	1 571	1 854
Клиент №2	2 950	2 755

Сегмент «Продажа недвижимости»

	31.12.2016	31.12.2015
	Доход	Доход
Клиент №3	3 500	-

23. Операции и расчеты со связанными сторонами

Компания произвела следующие виды выплат старшему руководящему персоналу:

	2016	2015
Краткосрочные вознаграждения работникам	138	138
Выходные пособия	-	-
Прочие компенсации	-	-
Компенсации старшему руководящему персоналу (включают налог на доходы физических лиц, не включают страховые выплаты во внебюджетные фонды)	138	138

Поручительства полученные от старшего руководящего персонала на 31.12.2016 составили 2 240 тысяч рублей.

Компания получила следующие доходы от связанных сторон:

	2016	2015
Доходы от предоставленных займов	6 730	6 048
Доходы, полученные от материнской компании	6 730	6 048

Движение расчетов со связанными сторонами представлено в таблице ниже:

	на 31.12.2016	на 31.12.2015	на 31.12.2014
Краткосрочные займы	-	-	262
Долгосрочные займы	60 517	51 858	45 609
Финансовые активы, предоставленные материнской компании	60 517	51 858	45 871

24. 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, 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 31.12.2016	на 31.12.2015	на 31.12.2014
Займы выданные	60 517	51 858	45 609
Финансовые активы	22 700	-	3 404
Дебиторская торговая и прочая задолженность	3 174	1 161	823
Денежные средства и денежные эквиваленты на счетах в банках	709	16 233	12 145
Итого максимальный кредитный риск	87 100	69 252	61 981

Общество с ограниченной ответственностью «Недвижимость пенсионного фонда»

Финансовая отчетность за 2016 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 31.12.2016	на 31.12.2015	на 31.12.2014
Менее 1 месяца	723	489	560
От 3 месяцев до 1 года	386	301	376
От 1 года до 5 лет	103 654	99 904	119
Более 5 лет	206	194	96 154
Итого	104 938	100 888	97 209

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.

25. 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 изменения 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 2016 г. Компания не имеет незавершенных судебных разбирательств, в которых бы она участвовала в качестве истца или ответчика.

26. События после отчетной даты

События после отчетной даты за период с 31.12.2016 до даты подписания финансовой отчетности, оказывающие существенное влияние на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Компании не происходили.

Итого:

« 1 » « 12 » 2017 г.

Десять 1 из 1

Аудитор ООО «Носей Аудит»

Степ - С.В. Харусова